

Kreisstadt Saarlouis  
Stadtteil Lisdorf



---

**Bebauungsplan  
„Südliche Provinzialstraße“**

**-Satzung-**

---

Amt 62 - Amt für Stadtplanung, Hochbau,  
Denkmalpflege und Umwelt  
Dipl.-Ing. Susanne Schönborn

Stand: März 2021

## Gliederung

<b>1. Ziel und Zweck der Planaufstellung</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Verfahrensverlauf</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>4</b>
<b>4. Informationen zum Plangebiet</b> .....	<b>4</b>
4.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	4
4.2 Lage des Plangebietes und seine Nutzung .....	6
4.3 Integrierte Grünordnung.....	9
4.4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	9
4.5 Hochwasserschutz und -vorsorge.....	10
4.6 Immissionsschutz .....	10
4.7 Klimaschutz .....	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 .....	13
5.2 Flächennutzungsplan.....	14
<b>6. Erläuterungen zu den Planinhalten</b> .....	<b>14</b>
6.1 Städtebauliche Konzeption .....	14
6.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO) .....	16
6.2.1 Art der baulichen Nutzung .....	16
6.2.2 Maß der baulichen Nutzung .....	18
6.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen .....	21
6.2.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	22
6.2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude .....	22
6.2.6 Verkehrsflächen .....	23
6.2.7 Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche.....	23
6.2.8 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	23
6.3 Örtliche Bauvorschriften nach LBO des Saarlandes (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO) .....	24
6.3.1 Gestalterische Anforderungen.....	24
6.3.2 Werbeanlagen.....	24
6.3.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke .....	27
6.3.4 Einfriedungen .....	28
6.3.5 Niederschlagswasserbeseitigung .....	29
6.4 Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB .....	29
6.5 Hinweise und Empfehlungen .....	30
<b>7. Abwägung der Planung</b> .....	<b>32</b>
7.1 Abwägung.....	32

7.1.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	32
7.1.2	Auswirkungen auf die Umwelt .....	32
7.1.3	Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen .....	33
7.1.4	Auswirkungen auf die Gestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes .....	33
7.1.5	Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung .....	33
7.1.6	Auswirkungen auf private Belange .....	33
7.1.7	Auswirkungen auf sonstige Belange.....	34
7.2	Gewichtung des Abwägungsmaterials .....	34
7.3	Fazit.....	35
<b>8.</b>	<b>Städtebauliche Daten und Flächenbilanz .....</b>	<b>36</b>
<b>9.</b>	<b>Anhang: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag .....</b>	<b>36</b>

## 1. ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG

Der südliche Teil der Provinzialstraße im Stadtteil Lisdorf verbindet den Stadtteil Lisdorf mit der Autobahn A 620 sowie weiterführend mit der B 269 nach Frankreich. Sie ist eine Landesstraße 2. Ordnung und wird von ca. 15.000 Kfz (Bereich Obstgarten) täglich passiert. Die Provinzialstraße gehört somit zu den stärker befahrenen Straßen in Saarlouis. Dies hat eine hohe Attraktivität für die Errichtung von Werbetafeln diverser Art und Größe zur Folge. Im südlichen Bereich der Provinzialstraße sind bereits eine Reihe von Werbeanlagen vorhanden. Diese befinden sich hauptsächlich an der Stätte der Leistung, insbesondere aufgrund der dort vorhandenen größeren Betriebe. Gleichzeitig wurden in der Vergangenheit bereits zwei Videowalls als Fremdwerbeanlagen errichtet sowie eine Reihe von kleineren Fremdwerbeanlagen in statischer Form.

Die Anzahl der Werbeanlagen in diesem Bereich ist in den vergangenen Jahren auf ein städtebaulich kritisches Maß herangewachsen. Die Provinzialstraße wird in diesem Bereich aufgrund der vorhandenen Gewerbebetriebe sowie der Verkehrsfunktion als Zubringer zur Autobahn sehr stark frequentiert. Eine große Anzahl von Werbeanlagen kann in Verbindung mit einer großen Verkehrsdichte zu einer Gefahr für alle Verkehrsteilnehmer werden. Das Ortsbild verändert sich negativ, insbesondere als Eingangs- und Durchfahrtssituation nach Lisdorf bzw. Saarlouis ist die Entwicklung aus stadtplanerischer Sicht nicht wünschenswert. Eine Vielzahl von Werbeanlagen wertet die Stadteingangssituation ab und dadurch kommt es zu einer Verringerung der Attraktivität dieses Bereiches.

Ziel des Bebauungsplans ist es daher, der allgemeinen Entwicklung hin zur Errichtung von Fremd- und Wechselwerbeanlagen an Stadtausfallstraßen frühzeitig entgegenzuwirken. Werbung an der Stätte der Leistung soll gesteuert werden und auf ein stadtbildverträgliches Maß begrenzt werden.

Ein weiterer Trend der Saarlouiser Stadtentwicklung in den letzten Jahren ist die bauliche Verdichtung von Gebieten durch die Errichtung größerer Wohngebäude. Das vorliegende Gebiet besteht überwiegend aus ein- und zweigeschossigen Gewerbegebäuden und ein- und zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienreihen- und Doppelhäusern. Größere Mehrfamilienhäuser sind noch nicht vorhanden, jedoch bestehen einzelne Gebäude, die insbesondere bezüglich ihrer Traufhöhe über das ortstypische Maß der zweigeschossigen Gebäude hinausgehen.

Das Gebiet ist vollständig bebaut. Es gibt nur wenige Grundstücksbereiche, die noch nach § 34 BauGB im Rahmen einer Nachverdichtung bebaubar wären. Ein Wachstum in die Höhe wäre aufgrund des Bestandes (s.o.) noch möglich. Ziel des Bebauungsplans ist daher darüber hinaus, die bauliche Entwicklung des Gebietes in die Höhe durch steuernde Maßnahmen zu begrenzen.

Am 20.06.2002 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „A.T.U. Auto-Teile-Unger – Provinzialstraße“ auf den Parzellen Gemarkung Lisdorf, Flur 15, Flurstücke 47/118 und 47/108 gefasst. Ziel des Bebauungsplans war die

Errichtung eines Autofahrer-Fachmarktes. Das Verfahren wurde nicht abgeschlossen, sondern das Vorhaben auf der Basis des § 33 Abs. 2 Satz 1 BauGB genehmigt.

Aufgrund des Zeitablaufes und der baulichen Vervollständigung des damaligen Vorhabens erscheint es nicht sinnvoll, die damalige vorhabenbezogene Planung fortzuführen. Als Lückenschluss zu neueren Bebauungsplänen in der Umgebung soll der damalige Geltungsbereich zum Bebauungsplan „A.T.U. Auto-Teile-Unger – Provinzialstraße“ mit der aktuellen Bauleitplanung „Südliche Provinzialstraße“ mitüberplant werden, um die städtebauliche Konzeption dieses Areals abzuschließen und abzurunden.

Mit Abschluss dieses Planverfahrens durch Erlass eines neuen Bebauungsplans soll gleichzeitig der damalige Beschluss zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgehoben werden.

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat aus diesen Gründen die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.



Abb. 1: Luftbild 2018, Quelle: LVGL, Kontrollnummer SLS-007/12

#### Ziel des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt das Ziel, die Errichtung und Gestaltung von Werbeanlagen zu steuern und auf ein ortsbildverträgliches Maß zu begrenzen. Dabei werden Fremd-Werbeanlagen aus dem Plangebiet komplett ausgeschlossen und Werbeanlagen, die an der Stätte der Leistung angebracht werden sollen, so begrenzt, dass die Anforderungen an ein harmonisches Straßenbild gewahrt werden und gleichzeitig den ortsansässigen Gewerbetreibenden noch ausreichende Möglichkeiten zur Kenntlichmachung ihres Betriebes verbleiben.



Weiterhin werden Festsetzungen getroffen, welche eine Verdichtung des Bestandes in einem harmonischen Rahmen ermöglichen und gleichzeitig die untypische Erweiterung von Gebäuden in die Höhe begrenzen.

Auch die Art der baulichen Nutzung wird im Plan reguliert. Im Plangebiet befinden sich zu etwa gleich großen Teilen Wohn- und Gewerbegebäude. Das Gebiet wird entsprechend als Mischgebiet festgesetzt.

Die formulierten Ziele sind aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes erreichbar, da sich die Festsetzungen im Wesentlichen an dem Bestand orientieren. Einige Werbeanlagen entsprechen jedoch nicht den Vorgaben des zukünftigen Bebauungsplans. Da Werbeanlagen jedoch relativ häufig geändert werden (im Vergleich zu Gebäuden etc.) sind die Ziele mittelfristig ebenfalls erreichbar.

## 2. VERFAHRENSVERLAUF

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat am 13.09.2018 einstimmig die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Südliche Provinzialstraße“ beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 26.09.2018 im Wochenspiegel ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes hat parallel in der Zeit vom 07.12.2020 bis zum 11.01.2021 stattgefunden. Aufgrund der Corona-bedingten Schließung des Rathauses wurde die öffentliche Auslegung vom 16.02. bis 19.03.2021 wiederholt.

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. 2,6 ha. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit ca. 11.078 m<sup>2</sup> unterhalb der Grenze von 20.000 m<sup>2</sup>.
- 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 umweltbezoge-

ner Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

### **3. RECHTSGRUNDLAGEN**

Dem Bebauungsplan „Südliche Provinzialstraße“ 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 „Südliche Provinzialstraße“ beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 2,6 ha und befindet sich in der Gemarkung Lisdorf. Er umfasst das Gebiet, das im Norden begrenzt wird durch die Flurstücke Flur 14 Nr. 1/76, Flur 15 Nr. 47/149, die Provinzialstraße, die Flurstücke Flur 15 Nr. 47/138, 47/154 und 47/112 (Stellplatzanlage IKEA), im Osten durch die östliche und (tw.) südliche Grenze der Flurstücke Flur 15 Nr. 47/118 und 47/108 sowie die Flurstücke Nr. 45/127, 45/100, 45/120, 45/79, 45/34, 45/50, 45/117, 45/118, im Süden durch die Provinzialstraße sowie die Flurstücke Flur 17 Nr. 3/2 (tw.), 4/2 (tw.), 87/32, 87/2, Flur 14 Nr. 95/16 (tw), und im Westen durch die Provinzialstraße, das Flurstück Flur 14 Nr. 89/7 sowie die östliche Grenze des Flurstücks 74/1 und deren Verlängerung nach Norden und Süden.



Abb. 2: Abgrenzung Geltungsbereich, Quelle: LVGL, SLS 007/06, Bearbeitung: Kreisstadt Saarlouis

Der Geltungsbereich beinhaltet die Gebäude entlang der Provinzialstraße südlich der IKEA Stellplatzanlage mit den Hausnummern Provinzialstraße 169a bis 185 (nur ungerade Nummern), Provinzialstraße 218 bis 240 (nur gerade Nummern) und 239, Provinzialstraße 244 bis 250 (nur gerade Nummern) sowie Im Obstgarten 2 und Oberbruchstraße 1, 2, 4, 6, 8 und 10 inklusive dazugehöriger Gartenflächen. Ausgenommen sind die Flächen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Provinzialstraße 242“.

Die Parzellen befinden sich überwiegend in Privatbesitz, lediglich die Flurstücke Flur 15 Nr. 45/126, 45/125, 47/140, 47/125, 45/123, 47/129, Flur 17 Nr. 87/6, 87/15 und 87/23 befinden sich in öffentlicher Hand. Hierbei handelt es sich um Straßenverkehrsflächen.

Der Geltungsbereich befindet sich im verbleibenden Gebiet zwischen den Bebauungsplänen „Im Hader“ und „Stellplatzweiterung Im Hader“ (IKEA) welche ein „Sondergebiet Einrichtungsmärkte/Fachmärkte“ bzw. die dazugehörige Stellplatzfläche festsetzen, und dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Provinzialstraße 242“, welcher ein „Mischgebiet“ festsetzt. Der Geltungsbereich erstreckt sich somit über die bebauten Bereiche entlang der Provinzialstraße südlich des IKEA-Kreisverkehrs bis zum Autobahnzubringer, mit Ausnahme des Geltungsbereiches des VBP Provinzialstraße 242. In diesem gesamten Gebiet sind aufgrund jüngster Entwicklungen zukünftig weitere Anträge auf Errichtung von Werbeanlagen (insbesondere auch Fremdwerbeanlagen) zu erwarten. Um zu vermeiden, dass auf-



grund der Häufung von Werbeanlagen eine Planung zukünftig nicht mehr möglich ist, ist hier ein dringender Steuerungsbedarf geboten.

Für den Bereich des Anwesen Provinzialstraße 169 (Autoteile-Fachmarkt) wurde durch den Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis im Jahre 2002 der Beschluss zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gefasst. Ziel des Bebauungsplans war die Schaffung von Baurecht für die Errichtung eines Autofahrer-Fachmarktes mit Verkauf und Montage. Der Bebauungsplan wurde nicht zur Rechtskraft gebracht, stattdessen wurde der Fachmarkt auf Basis des § 33 BauGB zugelassen.



Abb. 3: Planzeichnung (Entwurf) des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Auto-Teile-Unger – Provinzialstraße“, Stand: 20. Februar 2003

Die Festsetzungen aus diesem Bebauungsplan werden weitgehend übernommen. Bezüglich der Werbeanlagen werden zusätzliche Festsetzungen zur Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplans getroffen. Auf die Festsetzung des Schutzstreifens der 35-kV-Freileitung kann verzichtet werden, da die Leitung zwischenzeitlich demontiert wurde und nun in einer anderen Trasse verläuft.

#### **4.2 Lage des Plangebietes und seine Nutzung**

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Stadtteils Lisdorf entlang der L271. Zu ihm gehören Teile der Bebauung der Provinzialstraße und der Oberbruchstraße bzw. „Im Obstgarten“.



Abb. 4: Provinzialstraße 250

Die aktuelle Nutzung des Plangebietes ist gemischt. Der Geltungsbereich beinhaltet neben dem Firmengelände des Autofahrer-Fachmarktes, u.a. Wohngebäude, eine Tankstelle, einen Autohändler, einen Immobilienmakler, einen Blumenhändler, einen Obsthändler, Schnellrestaurants und eine Spielhalle. Es befinden sich bereits u.a. zwei Videowalls sowie mehrere sonstige Werbeanlagen (tw. an der Stätte der Leistung) von unterschiedlicher Größe und Gestaltung im Geltungsbereich des Bebauungsplanaufstellungsgebietes.



Abb. 5: Provinzialstraße 220 bis 224

Die bauliche Struktur des Gebietes verfügt ganz überwiegend über eine ein- bis zweigeschossige Bebauung. Nur wenige Gebäude übersteigen die für Lisdorf typische Zweigeschossigkeit. Nichtsdestotrotz müssten Bauanträge für großformatige Gebäude (größer II Vollgeschosse) ohne eine Steuerung im Rahmen der Bauleitplanung aufgrund der bestehenden Gebäude voraussichtlich genehmigt werden. Es gilt daher auch das Maß der baulichen Nutzung im zukünftigen Bebauungsplan festzusetzen, da aus städtebaulicher Sicht die Entwicklung des Gebietes in die Höhe am Ortsrand von Lisdorf nicht wünschenswert ist.

Die Baustruktur innerhalb des Plangebietes unterscheidet sich derart, dass zum einen Wohngebäude als Reihen- bzw. Doppelhäuser angeordnet sind und gewerbliche Nutzungen in überwiegend freistehenden Gebäuden untergebracht sind, teilweise in Kombination mit Wohnnutzung.



Durch die wachsende Zahl an gewerblichen Nutzungen im Gebiet ist der Stellplatzbedarf enorm angestiegen. Entlang der Provinzialstraße befinden sich eine Vielzahl von Stellplätzen im Straßenraum, was auch zu einem hohen Versiegelungsgrad geführt hat. Nur wenige Grünbereiche sind im Straßenraum verblieben.

Großformatige Fremd-Werbeanlagen (Videowalls) sind im Plangebiet auf den Grundstücken Provinzialstraße 185 und 244 angebracht worden.

Weitere Werbeanlagen im Plangebiet sind in unterschiedlicher Größe überwiegend an der jeweiligen Stätte der Leistung errichtet worden.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Gelände der Firma A.T.U. Für dieses Gelände wurde wie oben beschrieben im Jahre 2002 ein Bebauungsplanaufstellungsbeschluss gefasst. Das Vorhaben wurde damals aufgrund der Voraussetzungen des § 33 BauGB genehmigt. Das Bauleitplanverfahren wurde daraufhin nicht mehr fortgesetzt, so dass heute öffentlich-rechtlich als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen ist. Gleichzeitig ist ein städtebaulicher Vertrag vorhanden, der die Nutzung etc. dieses Anwesens regelt.



Abb. 6: Provinzialstraße 169

Zur rechtlichen Klarstellung wurde dieser Bereich in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und soll im Wesentlichen mit seinen damaligen Festsetzungen überplant werden.

Im Westen des Plangebietes schließt das Landschaftsschutzgebiet LSG-L\_3\_08\_37 an. Der Bebauungsplangeltungsbereich wurde so gewählt, dass er das LSG nicht tangiert.

Ebenso befindet sich westlich des Bebauungsplans die Bundesautobahn BAB 620. Der Geltungsbereich befindet sich im südlichen Bereich in einem Abstand von mindestens 40 m und vergrößert sich nach Norden auf einen Abstand von ca. 140 m zur Autobahn.

Die Autobahn befindet sich westlich deutlich höher gelegen als das Plangebiet. Dort ist auch eine Lärmschutzanlage errichtet.

Das Gelände des Geltungsbereiches ist überwiegend flach. Es ergeben sich durch die Topografie des Plangebietes keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet.

Im Osten schließt sich die Wohnbebauung der Straßen „Im Obstgarten“ bzw. in der Oberbruchstraße an. In diesem Gebiet befindet sich ein Gashandel sowie dahinterliegend im Außenbereich ein Gartenbaubetrieb. Der Außenbereich wird durch Ackerflächen geprägt, welche bis zum Leinpfad bzw. der Saar reichen.

#### **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.

Jedoch ist das Plangebiet fast vollständig bebaut. Bestehende Grünstrukturen werden im Bebauungsplan als solche festgesetzt. Es werden keine bisher un bebauten Grundstücke als zu bebauende Flächen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das angrenzende Landschaftsschutzgebiet bleibt unberührt. Im Plangebiet sind keine Strukturen enthalten, die auf lokale Populationen oder mögliche Lebensstätten geschützter Arten hinweisen.

Durch den Bebauungsplan erfolgt keine wesentliche, weitere Verdichtung. Die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis ist anzuwenden.

#### **4.4 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 12.07.2019 als Anlage zu dieser Begründung vor. Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass

die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht gegeben sind und das Vorhaben daher mit den Zielen des Artenschutzes vereinbar ist.

#### 4.5 Hochwasserschutz und -vorsorge

Der Stadtteil Lisdorf wird durch einen Hochwasserschutzdamm der Saar geschützt. Außerdem beträgt die Entfernung des Planbereiches über 300 m. Die Hochwasserrisikokarten HQ 100 und HQ extrem zeigen, dass das Gebiet nicht betroffen ist. Eine weitere Untersuchung im Rahmen der Hochwasservorsorge ist somit nicht notwendig.



Abb. 7: Ausschnitt aus der Hochwasserrisikokarte (HQ 100), Quelle: geoportal, 13.08.2020



Abb. 8: Ausschnitt aus der Hochwasserrisikokarte (HQ extrem), Quelle: geoportal, 13.08.2020

#### 4.6 Immissionsschutz

Der Planbereich befindet sich im Einwirkungsbereich der Autobahn A 620. Gemäß dem 3. Lärmaktionsplan befinden sich die Lärmpegelwerte tags zwischen 55 und 65 dB(A) und nachts zwischen 45 und 60 dB(A).





Abb. 9: Ausschnitt aus dem 3. Lärmaktionsplan, Lärmkartierung tags



Abb. 10: Ausschnitt aus dem 3. Lärmaktionsplan, Lärmkartierung nachts

Eine Schallschutztechnischen Untersuchung des Landesbetriebes für Straßenbau zur Bestimmung eines Anspruchs auf passive Lärmschutzmaßnahmen im Autobahnabschnitt A 620 Saarlouis-Lisdorf hat diverse Immissionsorte entlang der Autobahn auf eine mögliche Grenzwertüberschreitung hin untersucht. Dabei wurde als Nutzung von einem Allgemeinen Wohngebiet ausgegangen. Bis zu einer Entfernung zw. Immissionsort und Autobahn von ca. 65 m kam es zu einer Überschreitung der Grenzwerte.

Leider standen für das Bebauungsplangebiet keine Daten zur Verfügung. Da es sich vorliegend jedoch um ein Mischgebiet handelt und der Abstand der bestehenden Gebäude zur Autobahn mindestens 70 m beträgt, kann davon ausgegangen werden, dass es zu keinen Konflikten der zulässigen Nutzung mit dem Verkehrslärm der A 620 kommt.

Grundsätzlich handelt es sich bei dem Plangebiet auch um ein bereits vollständig bebautes Gebiet. Durch den Bebauungsplan werden keine empfindlicheren Nutzungen zugelassen, als bisher im Rahmen des § 34 BauGB zulässig waren. Auch verändert sich die Verkehrslärmbelastung durch den Bebauungsplan nicht.

#### 4.7 Klimaschutz

In der Stadtklimaanalyse Saarlouis des Büro GEO-NET wird für den größten Teil des Geltungsbereichs eine „mittlere humanbioklimatische Situation“ ausgewiesen. Somit werden Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation empfohlen.

Im Bebauungsplan wird diese Empfehlung durch die Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern berücksichtigt.

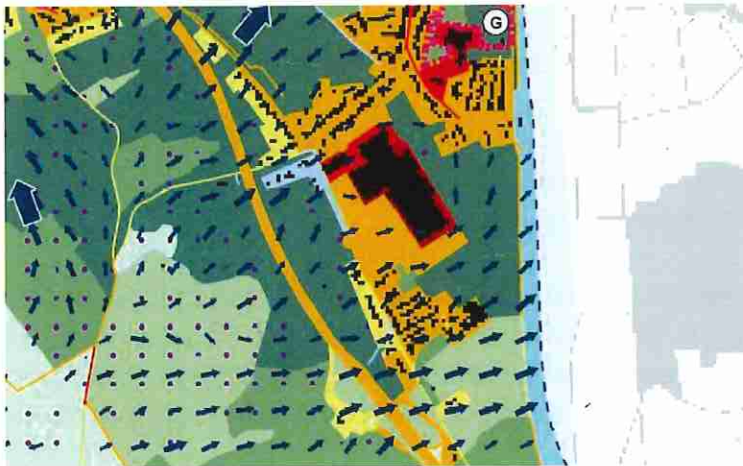


Abb. 11: Ausschnitt aus der Planhinweiskarte, Nacht (Klimagutachten der Stadt Saarlouis)



Abb. 12: Ausschnitt aus der Planhinweiskarte, Tag (Klimagutachten der Stadt Saarlouis)

## 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 fast vollständig bebautes Quartier. Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung der vorhandenen Baustruktur und die Regulierung der Werbeanlagen. Durch die Festsetzungen werden keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen. Es handelt sich um eine reine Bestandsicherung. 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. Der südwestliche Teil des Plangebietes befindet sich zusätzlich innerhalb des Vorranggebietes für Grundwasserschutz. Dort heißt es:

*„(56) Vorranggebiete für Grundwasserschutz (VW) sind als Wasserschutzgebiete festzusetzen. In VW ist das Grundwasser im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen. Eingriffe in Deckschichten sind zu vermeiden. Soweit nachteilige Einwirkungen durch unabweismare Bau- und Infrastrukturmaßnahmen zu befürchten sind, für die keine vertretbaren Standortalternativen bestehen, ist durch Auflagen sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung nicht eintritt. Die Förderung von Grundwasser ist unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Nutzung auf das notwendige Maß zu beschränken, d.h. die Entnahme des Wassers soll an der Regenerationsfähigkeit ausgerichtet werden.“*

*Der Nutzwasserbedarf der gewerblichen Wirtschaft und der Landwirtschaft soll daher nach Möglichkeit aus Oberflächenwasser und nicht aus dem Grundwasser gedeckt werden. Insbesondere seitens der Landwirtschaft ist darauf zu achten, dass durch eine angemessene Landbewirtschaftung das Grundwasser nicht nachhaltig beeinträchtigt wird. Seitens der Wirtschaft sind vermehrt Anstrengungen zu unternehmen, Brauchwasser wieder aufzuarbeiten und dem Wirtschaftskreislauf zuzuführen.*

*(57) Vorranggebiete für Grundwasserschutz sind räumliche Maßnahmenschwerpunkte für die Erschließung und Sicherung von Grundwasser, die geeignet sind, übergeordnete, landesplanerische Zielsetzungen (z.B. hinsichtlich der Siedlungsstruktur) zu erreichen und zu stützen.*

*Überlagerung mit anderen Vorranggebieten:*

*In Vorranggebieten für Grundwasserschutz (VW) können Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen in VG sowie Forschung und Entwicklung in VF, die Nutzung der Windenergie in VE, der Hochwasserschutz in VH, die Landwirtschaft in VL sowie der Naturschutz in VN und der Freiraumschutz in VFS betrieben werden, soweit sie auf die Erfordernisse des Grundwasserschutzes ausgerichtet werden. Gleiches trifft für die Entnahme von Rohstoffen in Standortbereichen für Gewinnung von Rohstoffen zu.“*



Zur Sicherung des Wasservorkommens dürfen keine Maßnahmen ergriffen werden, die zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Qualität und Quantität des Grundwassers führen. Da das Gebiet bereits vollständig bebaut ist, sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Grundwassers durch die Planung zu erwarten.

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 teilweise (geplante) gemischte Baufläche und teilweise Wohnbaufläche dar. Der damals als geplante Mischbaufläche dargestellte Bereich ist schon seit vielen Jahren bebaut. Für den südlichen Bereich wurde ein Bebauungsplanverfahren angestoßen, allerdings nicht bis zur Rechtskraft geführt (s.o.). Die Darstellung muss hier angepasst werden.

Da sich die Gewerbetätigkeiten seit 1987 in den bisher als Wohnbaufläche dargestellten Bereich ausgeweitet hat, hat sich die Nutzung verändert und die Darstellung der Wohnbaufläche wird daher in gemischte Baufläche geändert.

Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich.

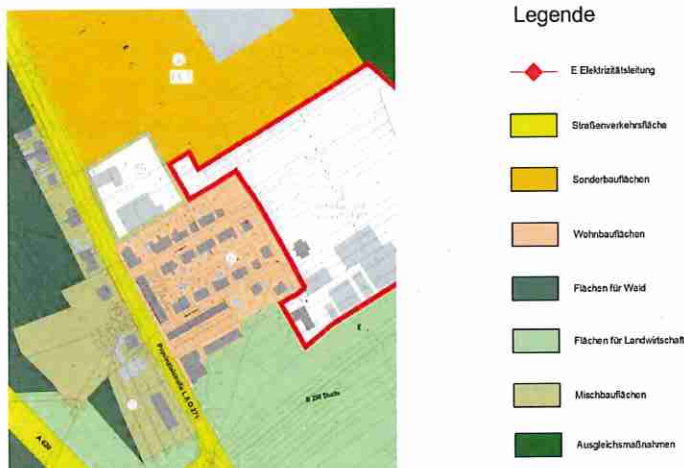


Abb. 13: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1987

## 6. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANINHALTEN

### 6.1 Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die typischerweise vorhandene ein- und zweigeschossige Bebauung mit einer maximal zulässigen zweigeschossigen Bebauung zu si-

chern. Damit sind Erweiterungsmöglichkeiten insoweit möglich, als dass bei einem Ausbau des Dachgeschosses kein drittes Vollgeschoss im Sinne der LBO entsteht.

Lediglich ein einzelnes dreigeschossiges Gebäude ragt im Plangebiet deutlich als „Ausreißer“ über die vorhandenen ein- oder zweigeschossigen Gebäude hinaus, welche auch in der Umgebung des Plangebiets typisch sind. Dieses erhält eine dreigeschossige Festsetzung, da das Gebäude aufgrund seiner städtebaulichen Dominanz weiterhin zulässig sein soll. Aufgrund der Dachform (Mansarddach) und der relativ geringen Traufhöhe und Firsthöhe fügt sich das Gebäude weitgehend in die Bebauung des Plangebietes ein.

Wenige bestehende Gebäude überschreiten ebenfalls die vorgeschriebene Geschossigkeit geringfügig. Dies bedeutet, dass sie zunächst Bestandsschutz genießen und in ihrer jetzigen Erscheinungsform erhalten bleiben können. Lediglich bei wesentlichen, genehmigungspflichtigen Umbauten ist der Bestand auf die Vorgaben des Bebauungsplans zu reduzieren bzw. anzupassen.

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches entsprechend der Obergrenze der BauNVO festgesetzt. Lediglich dort wo Strukturen als erhaltenswerte Einheit (gleichförmige Reihenhausbebauung) vorhanden sind, wurde die GRZ und GFZ dem Bestand entsprechend erhöht.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird den meisten Grundstücken unter Beachtung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein größtmöglicher Spielraum zur Stellung der Gebäude eingeräumt. Lediglich im Bereich des Autofahrer-Fachmarktes wurden die Festsetzungen des früheren Bebauungsplanentwurfes bezüglich der Baugrenzen übernommen, auch zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung.

Bezüglich der Dachform orientieren sich die Festsetzungen am Bestand. In den Bereichen, in denen die Gebäude bereits überwiegend mit Satteldach errichtet sind, wird durch die Festsetzungen der Dachform (Satteldach) und der Anpassungspflicht der Dachneigung an die benachbarten Dächer eine einheitliche Ausgestaltung der Dächer erreicht. Nur wenige Ausnahmen in Form von Garagen und Nebengebäuden können dort weiterhin mit einem Flachdach o. ä. versehen werden. In anderen Bereichen sind auch andere Dachformen zulässig.

Da einige Parzellen aufgrund ihrer Größe ein relativ tiefes Baufenster erhalten und somit unter Einhaltung der Geschossigkeit ein hoher First möglich wäre, wird zum Schutz der Nachbarbebauung auch eine maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt.

Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind weiterhin in der festgesetzten Ausführung zulässig. Fremdwerbbeanlagen wurden entsprechend den Zielen des Bebauungsplans im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Aufgrund der Vielzahl an Gewerbebetrieben und der daraus resultierenden bereits bestehenden großen Anzahl an Werbeanlagen, der verkehrlichen Situation sowie als Stadteingangsbereich soll das Gebiet frei von Fremdwerbbeanlagen gehalten werden. Bestehende, genehmigte Anlagen genießen Bestandsschutz.



## 6.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

### 6.2.1 Art der baulichen Nutzung

#### Festsetzung:

#### **Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO**

Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO

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

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässige Nutzung

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6 Abs. 3 BauNVO bezeichnete ausnahmsweise zulässige Nutzung

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans ist.

Unzulässig sind weiterhin gem. § 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

- sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution) sowie
- eigenständige Anlagen für Fremdwerbung.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe nur mit nicht-innenstadtrelevantem Sortiment entsprechend der Saarlouiser Sortimentsliste und Nahversorger mit einer Verkaufsfläche von < 400 m<sup>2</sup> zulässig sind.

Nicht zentrenrelevante Sortimente
Beleuchtungsartikel (52.44.2)
Möbel, Wohnmöbel (52.44.1), Büromöbel und Büroorganisation (52.49.9)
Bodenbeläge einschl. textilen Bodenbelag, nicht textilen Bodenbelägen, Linoleum, Teppiche (52.48.1)
Tapeten einschl. Wand- und Deckenbelägen, Tapetenrohpapier

Campingartikel ohne Campingmöbel einschl. Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)
KFZ- und Kradzubehör (50.40.3)
Blumen, Pflanzen, Saatgut einschl. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Wurzelstöcke, Blumenerde, Blumentöpfe, Düngemittel, Zwiebeln und Knollen (52.49.1) mit Ausnahme von Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnisse
Bau- und Heimwerkerbedarf (52.46.3), Saunas (52.46.3)
Elektronische Haushaltsgeräte einschl. Raumheizgeräte, Elektroöfen und –herde, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen u.ä., elektrische Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Staubsauger für den Haushalt, Näh- und Strickmaschinen (52.45.1)
Anstrichmittel (52.46.2)
Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (52.46.1), Rasenmäher (52.46.1)
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere einschl. Heim- und Kleintierfutter, zoologischen Gebrauchsartikel, Reinigungs-, Pflege- und Hygienemitteln für Heim- und Kleintiere, Hunde, Katzen, Chinchilla und Angorakaninchen, Meerschweinchen, Hamster, Ziervögel, Tiere für Aquarien und Terrarien (52.49.2)
Haushaltstextilien (52.41.1), Bettwaren (52.41.1), Schlaf-, Reise, Steppdecken (52.41.1), Ober- und Unterbetten (52.41.1), Kopfkissen (52.41.1), Matratzen (52.41.1), Haus- und Tischwäsche (52.41.1), Hand-, Bade-, Geschirr- und Gläsertücher (52.41.1), Badezimmergarnituren aus Frottiergewebe (52.41.1), Tischdecken und –tücher (52.41.1), Servietten (52.41.1), Bettwäsche (52.41.1), Bettfedern und Daunen (52.41.1)
Heimtextilien einschl. Gardinen, Dekorationsstoff, Möbelstoffe, Vorhänge, Diwandecken, Gobelins, Stuhl- und Sesselauflagen, sonstige Heimtextilien (52.44.7)
Spielwaren einschl. Kinderroller, Spielfahrräder, Puppen, Puppenwagen, Gesellschaftsspiele, Musikspielwaren, Fest- und Scherzartikel, Feuerwerksartikel, Bastelsätze zum Schmelzen, Brennen, Emaillieren, Batiken, Modellieren, Gießen u.ä. (52.48.6)
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör

Tabelle: Nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß Einzelhandelskonzept, Stand: April 2020

Erklärung/Begründung:

Der südliche Bereich der Provinzialstraße ist durch gemischte Nutzungen geprägt. Für den Großteil der vorhandenen Gebäude wird durch die Festsetzung als Mischgebiet die Möglichkeit eingeräumt, auch weiterhin Wohnnutzung und gewerbliche Einrichtungen gemäß den Festsetzungen zu beherbergen.

Vergnügungsstätten (u.a. Spielhallen) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten ausgeübt oder angeboten werden, sind zukünftig nicht mehr zulässig. Diese Festsetzung wird aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung und der Stadteingangssituation getroffen. Ein Trading-down-Effekt soll hier verhindert werden.

Die vorhandene Spielhalle hat Bestandsschutz, solange keine Neugenehmigung erforderlich ist.

Das Plangebiet bildet den Eingangsbereich von Lisdorf aus Richtung der Autobahn A 620 kommend. Der Bereich der Provinzialstraße im Plangebiet ist die wichtigste Verkehrsverbindung zwischen der Autobahnauffahrt A 620 Lisdorf und dem Zentrum von Lisdorf. Die Provinzialstraße ist somit eine stark befahrene Durchgangsstraße, wodurch der Geltungsbereich eine besondere Bedeutung für die Errichtung von Werbeanlagen für Fremd- und

Eigenwerbung hat. Aufgrund der Werbewirksamkeit in diesem belebten Bereich existiert hier ein großer Druck zur Errichtung solcher Anlagen.

Die Errichtung von Werbeanlagen ist als sehr stadtbildprägend zu bewerten. Daher ist eine Beschränkung und Regulierung von Werbeanlagen umso wichtiger, um eine angemessene städtebauliche Gestaltung des Bebauungsplangebiets zu erreichen. Zusätzlich wird durch die getroffenen Regelungen den Bestandsnutzungen (dem Wohnen und der eher gewerblich geprägten Mischnutzung) entlang der Hauptverkehrsstraße Rechnung getragen.

Der Kreisstadt Saarlouis ist es ein Anliegen, die Werbeanlagen im Plangebiet aufgrund dieser Situation zu steuern und zu begrenzen, um somit eine gestalterisch ansprechende Stadteingangs- und Durchgangssituation zu bewahren bzw. langfristig sicherzustellen.

Die Häufung von Werbeanlagen stellt insbesondere aufgrund des großen Verkehrsaufkommens (ca. 15.000 Kfz/Tag) im Plangebiet auch eine Gefahr für den Verkehr da. Dabei erhöht die Tatsache, dass die meisten Zufahrten zu den zahlreichen vorhandenen gewerblichen Nutzungen ohne Abfahrstreifen angefahren werden müssen, sowie die schlechte Einsehbarkeit durch parkende Autos und zwei Bushaltestellen, die Anforderungen an alle Verkehrsteilnehmer und erfordert von diesen permanente Aufmerksamkeit. Selbst für einen achtsamen Verkehrsteilnehmer handelt es sich hierbei um eine anspruchsvolle Verkehrssituation.

Aus den oben genannten Gründen ist die Steuerung von Werbeanlagen bzw. der Ausschluss von Werbeanlagen, welche nicht an der Stätte der Leistung angebracht werden, im Plangebiet notwendig.

Ebenfalls gilt es zu vermeiden, dass aufgrund der Häufung von Werbeanlagen eine Planung zukünftig nicht mehr möglich ist.

Mit der Reduzierung der Fremdwerbeanlagen wird der Bereich zukünftig weniger überladen sein und somit kann ein angemessenes Straßen- und Ortsbild erreicht werden. Die gestalterische Qualität des Eingangs- und Durchfahrtsbereiches nach Lisdorf kann so insgesamt gehoben und langfristig gesichert werden. Gleichzeitig wird die Sicherheit des Verkehrs gefördert.

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

Einzelhandelssortimente werden gemäß dem Saarlouiser Einzelhandelskonzept (Stand April 2020) beschränkt. Da der Geltungsbereich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, der Stadtteil- und Nahversorgungszentren und der Sonderstandorte liegt, sind nur nicht-zentrenrelevante Sortimente sowie kleinere Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von < 400 m<sup>2</sup> zulässig.

Im Übrigen wurde der Festsetzungskatalog gemäß § 6 BauNVO übernommen. Durch die Festsetzungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung der Gebiete erhalten.

### **6.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### Festsetzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Zahl der Voll-

geschosse (VG) sowie über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Zusätzlich wird eine maximale First- (FHmax.) und Traufhöhe (THmax.) festgesetzt.

### **Vollgeschosse**

Siehe Plan

Im MI 1 – MI 8 wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei festgesetzt. Im MI 9 sind drei Vollgeschosse zulässig.

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

### **Grundflächenzahl**

Siehe Plan

Die GRZ wird im MI 1, 2, 3, 4, 7, 8 und 9 auf 0,6 festgesetzt. Im MI 5 wird die GRZ auf 0,7 erhöht, im MI 6 auf 0,8.

Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe unten) werden bei der Berechnung der GRZ angerechnet.

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 zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der oben bezeichneten Anlagen um 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

### **Geschossflächenzahl**

Die GFZ wird im MI 1, 2, 3, 4, 7, 8 und 9 auf 1,2 festgesetzt. Im MI 5 wird die GFZ gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO auf 1,4 erhöht, im MI 6 auf 1,5.

Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe unten) werden bei der Berechnung der GFZ angerechnet.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Siehe Plan

Maßgebende obere Bezugspunkte der Höhen für die baulichen und sonstigen Anlagen sind die Traufhöhe sowie die Firsthöhe.

Als maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe gilt bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Schnittkante der Dachhaut mit der Außenwand, für die maximale Firsthöhe bei Gebäuden mit geneigten Dächern die höchste Stelle der Dachkonstruktion. Bei Gebäuden mit Flachdächern ist der maßgebende obere Bezugspunkt für die maximale



Höhe grundsätzlich die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Attika, Gebäudeoberkante). Die Attika des obersten Vollgeschosses entspricht dabei der Traufhöhe. Bei Ausbildung eines Staffelgeschosses entspricht die Gebäudeoberkante der festgesetzten Firsthöhe.

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen ist die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte. Grenzen zwei Straßen an das Gebäude an, ist die niedrigere der beiden Straßenhöhen als Bezugspunkt zu wählen.

#### Erklärung/Begründung:

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein prägendes Element für die städtebauliche Entwicklung. So bestimmen Vollgeschossigkeit, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl sowie First- und Traufhöhe 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.

Der gesamte Bebauungsplangeltungsbereich hat sich über Jahrzehnte fast ausschließlich auf Basis des § 34 BauGB entwickelt. Die Gebäudehöhen bewegen sich überwiegend im ein- und zweigeschossigen Bereich. Eine Verdichtung in diesem „Stadteingangsbereich“ ist nicht gewünscht, so dass die Zahl der Vollgeschosse im MI 1 bis MI 8 auf zwei und nur im MI 9 auf drei Vollgeschosse festgesetzt wird. Dieses Gebäude soll aufgrund seiner den Straßenraum dominierenden Form (Mansarddach) auch zukünftig zulässig sein.

In den übrigen Gebieten gibt es nur wenige Gebäude, die die Zweigeschossigkeit geringfügig überschreiten. Diese Gebäude genießen Bestandsschutz. Bei Neubau sind die Festsetzungen des Bebauungsplans einzuhalten.

Im Plangebiet sind kleinteilige Reihenhausstrukturen sowie größere gewerbliche Gebäudestrukturen vorzufinden. Das Plangebiet wurde entsprechend in Bereiche mit unterschiedlichem Nutzungsmaß unterteilt. Die Grundstücke der Reihenhausstrukturen sind so klein, dass die Festsetzung einer GRZ und einer GFZ entsprechend der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO nicht möglich ist. Daher wird eine dem Bestand entsprechend erhöhte GRZ und GFZ festgesetzt. Da es sich nur um eine geringfügige Erhöhung der vorgesehenen Obergrenze handelt, und die Anwesen des MI 6 über zusätzliche Gartengrundstücke im rückwärtigen Bereich verfügen, ist diese Überschreitung vertretbar.

Die Grundstücke mit gewerblichen Nutzungen verfügen i.d.R. über ein Hauptgebäude sowie eine große Anzahl von Stellplätzen. Dabei wurde das Baufenster so gewählt, dass den zukünftigen Bauherrn unter Berücksichtigung des Bestandes noch Spielraum für die Umgestaltung bzw. Neugestaltung der baulichen Anlagen verbleibt. Gleichzeitig wurde zur Begrenzung des Bauvolumens eine GRZ gemäß den Obergrenzen der BauNVO festgesetzt.

Die Trauf- und Firsthöhen wurden zum Einen festgesetzt, um aufgrund der großen Tiefe der Baufenster keine zu massiven Gebäude zu ermöglichen, zum Anderen, um in den bestehenden Reihenhausgebieten die Gleichmäßigkeit der Gebäude mit Ihren Dächern zu gewährleisten.



### 6.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen

#### Festsetzung:

#### **Bauweise**

- **MI 1, 2, 3, 4, 7, 8 und 9: offene Bauweise (o)** gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- **MI 5 und 6: geschlossene Bauweise (g)** gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO

In der offenen Bauweise sind die Grenzabstände gemäß Landesbauordnung Saarland (LBO) einzuhalten. In der geschlossenen Bauweise müssen die Gebäude ohne Grenzabstand errichtet werden.

#### **Überbaubare Grundstücksfläche**

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) vor die Baugrenze kann gestattet werden.

#### **Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Die Hauptgebäude sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB im MI 1, 4, 5 und 6 entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtung auszurichten.

#### 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 Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO umschreiben die überbaubare Fläche. Die Festsetzungen bezüglich der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen gewährleisten, dass sich die Bebauung im Plangebiet in die Umgebung einfügt. Dazu werden die erforderlichen „Baufenster“ in der Planzeichnung dargestellt. Bei der Wahl der Bauweise wurde sich am Bestand orientiert. Wo möglich und sinnvoll, umfasst das Baufenster nahezu die komplette Grundstücksfläche. Die gewählte Größe der Baufenster lässt so den Bauherren größtmöglichen Spielraum bei der Anordnung der Gebäude. Lediglich im Bereich des MI 4, 5 und 6 wurde sich eng am Bestand orientiert, da die Grundflächenzahlen aufgrund des Bestandes bereits ausgeschöpft bzw. überschritten sind.

Die Stellung baulicher Anlagen wird im MI 1, 4, 5 und 6 entsprechend der vorhandenen traufständigen Stellung der Hauptgebäude als solche in den Bebauungsplan übernommen. In allen anderen Bereichen wird auf die Festsetzung einer Firstlinie verzichtet, um den Gewerbetreibenden größtmögliche Flexibilität bei der Stellung ihrer baulichen Anlagen und der Dachform zu geben.

## 6.2.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

### Festsetzung:

Nebenanlagen, Garagen und Carports sowie Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch im Bereich zwischen vorderer und seitlicher Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sowie im MI 9 zwischen der seitlichen Baugrenze und der Geltungsbereichsgrenze. Hier sind lediglich offene Stellplätze zulässig. Ebenso sind Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze auch innerhalb der Flächen für Nebenanlagen zulässig (MI 3 und 5).

Bodengleiche Terrassenanlagen sowie durchsichtige Lärmschutzwände können im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass bei neu zu errichtenden 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.

### Erklärung/Begründung:

Nebenanlagen und Garagen etc. sind zukünftig auf weiten Teilen der Baugebiete zulässig. Lediglich die Flächen entlang der Straßen (vor der Baugrenze) sollen aus gestalterischen Gründen frei von baulichen Anlagen (außer Stellplätzen) bleiben. Dies gilt auch für den Bereich im MI 9 entlang der Geltungsbereichsgrenze, da dort anschließend im benachbarten Bebauungsplangebiet eine Zufahrt zu einer größeren Anlage besteht.

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 RAST 2006). Ebenso werden Beeinträchtigungen des Straßenverkehrs verhindert. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche umschließt im Wesentlichen die vorhandenen Garagen.

Zusätzlich wurde gemäß dem Bestand für einige bestehende Nebenanlagen (Gartenhäuser, Garagen, Stellplatzanlagen, Feuerwehrumfahrten etc.) Baufenster für Nebenanlagen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen dürfen auch in Zukunft Garagen und sonstige Nebengebäude errichtet werden.

## 6.2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

### Festsetzung:

In den Gebieten MI 4, 5 und 6 sind je Wohngebäude 2 Wohneinheiten zulässig, in den Gebieten MI 1, 2, 3, 7, 8 und 9 maximal 6 Wohneinheiten je Gebäude.

### Erklärung/Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten begrenzt, um die Errichtung großer Wohnanlagen zu umgehen. Mehrfamilienhäuser mit 6 Wohneinheiten werden noch als gebietsverträglich angesehen. In den Bereichen MI 4, 5 und 6 sind aufgrund

der vorhandenen Gebäudestrukturen und der Grundstücksgrößen keine Mehrfamilienhäuser umsetzbar.

### **6.2.6 Verkehrsflächen**

#### Festsetzung:

Die Verkehrserschließung wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

#### Erklärung/Begründung:

Die bestehende Erschließungsstraße wird in ihrer Funktion übernommen. Es ergeben sich keine Änderungen.

### **6.2.7 Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche**

#### Festsetzung:

Für die Erschließung der Stellplätze und Garagen im rückwärtigen Bereich der Häuser Im Obstgarten 2 und Provinzialstraße 175 bis 179 sowie der Gärten dieser Gebäude wird auf der Parzelle 45/84 ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer der Parzellen 45/85, 45/86, 45/87, 45/88, 45/89, 45/90, 45/91, 45/83, 45/119, 45/80 und 45/81 festgesetzt.

Für die Erschließung der Gartengrundstücke im rückwärtigen Bereich der Häuser Oberbruchstraße 2, 4, 6, 8 und 10 wird ein Wegerecht zugunsten der Eigentümer der Parzellen 45/51, 45/52, 45/53, 45/54 und 45/55 festgesetzt.

#### Erklärung/Begründung:

Die Parzellen, die für die Erschließung der Garagen und Gärten notwendig sind, befinden sich im Privateigentum. Damit die Erschließung gesichert ist, erfolgt die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts.

### **6.2.8 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die bestehenden Bäume vor dem Grundstück Provinzialstraße 230 sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

Bestehende Grünstrukturen und insbesondere solche Pflanzungen, die aus Verpflichtungen aufgrund von Baugenehmigungen bestehen, sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgehende Pflanzen sind zeitnah adäquat zu ersetzen.

Die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.

#### Erklärung/Begründung:

Die Bäume im Straßenbereich sind aus klimatischer Sicht zu erhalten. Ebenso sind die Grünflächen, welche sich im rückwärtigen Bereich der gewerblich genutzten Flächen im MI 2, 3 und 8 befinden, zu erhalten und zu pflegen. Sie sind wichtig als Ortsrandbegrünung, Sichtschutz und Abschirmung gegen Lärmemissionen der Gewerbebetriebe sowie Ausgleichsmaßnahmen zu den vorhandenen Versiegelungen.



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

### **6.3.1 Gestalterische Anforderungen**

#### Festsetzung:

Im MI 1, 4, 5 und 6 sind bei Hauptgebäuden nur Satteldächer zulässig, bei Reihenhausbereichen sind die Dachneigungen den Nachbargebäuden anzupassen. Im MI 9 sind zusätzlich auch Mansarddächer zulässig. Nebengebäude, Garagen und untergeordnete Gebäudeteile können auch mit Flachdächern versehen werden. Für die Dacheindeckung sind rote (naturrote bis rotbraune) bis anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden.

In allen anderen Gebieten sind bei Hauptgebäuden auch andere Dachformen, wie z.B. Flachdächer zulässig.

Eine Begrünung der Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden ist zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 5° sind zwingend extensiv zu begrünen.

Mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist die Verwendung von spiegelnden Dachmaterialien unzulässig.

Fassadenbegrünung ist ausdrücklich erlaubt. Spiegelnde Materialien sind bei Fassadengestaltungen unzulässig.

#### Erklärung/Begründung:

Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die Grundstücksnutzung einerseits sowie dem öffentlichen Interesse an einer ortsbildverträglichen Gestaltung des Wohn- und Mischgebietes dar. Dabei wurden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich sind.

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen sollen sicherstellen, dass sich die Umbauten und Neubauten in den vorhandenen Baubestand einpassen. Da in bestimmten Bereichen des Plangebietes fast ausschließlich Satteldächer vorkommen, sind diese im Plan entsprechend festgesetzt.

Im Hinblick auf die Dacheindeckung ist 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 spiegelnde Materialien (bis auf Photovoltaikanlagen) nicht zulässig.

Die Begrünung der Flachdächer ist aus Klimaschutzgründen vorgeschrieben. Die Festsetzung resultiert aus den aktuellen Klimaschutzuntersuchungen der Stadt Saarlouis, welche hier Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation empfehlen.

### **6.3.2 Werbeanlagen**

#### Festsetzung:

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
2. Wechselwerbeanlagen sind nur im MI 2, MI 3 und MI 8 und nur als statische Anlagen (z.B. beklebte Anlagen, Banner) bis zu einer Größe von insgesamt 5 m<sup>2</sup> je Grundstück zulässig. Elektronische Wechselwerbeanlagen sind unzulässig.
3. Folgende Anbringungsorte und Maße sind zulässig:
  - Werbeanlagen an Außenwänden dürfen maximal 8 % der Außenwand überdecken, insgesamt aber nicht mehr als 14 m<sup>2</sup> je Fassadenseite (MI 1 bis MI 9).
  - Im MI 1, MI 2, MI 3, MI 7, MI 8 und MI 9 ist pro Grundstück ein Pylon zulässig. Bei mehreren Betrieben auf einem Grundstück sind die freistehenden Werbeanlagen an einem Pylon zu bündeln. Folgende Maße sind für Pylone maximal zulässig:
    - Im MI 1: Höhe = 4,0 m, Breite = 1,5 m
    - Im MI 2, MI 3, MI 7 und MI 9: Höhe = 7,0 m, Breite = 2,0 m
    - Im MI 8: Höhe Mast = 15,0 m, Schildgröße = 12 m<sup>2</sup>
  - Im MI 8 sind je Grundstück maximal zwei Fahnen mit einer Masthöhe von maximal 6,0 m zulässig.
  - Im MI 2, MI 3 und MI 8 sind eine weitere freistehende Anlage (z. B. Einfahrtspylon, Angebotstafel) bis zu einer Größe von maximal 2,5 x 1,5 m zulässig.
  - Schaufenster, sonstige Fenster oder Glastüren dürfen bis zu einer maximalen Größe von 20 % der Glasfläche beklebt oder beschriftet werden (MI 1 bis MI 9).
4. Gestaltung und Anbringung von Werbeanlagen:
  - Werbeanlagen können entweder am Gebäude befestigt werden oder sind als freistehende Pylone und Fahnen (siehe oben) innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
  - Werbeanlagen eines Betriebes sind einheitlich zu gestalten.
  - Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist zulässig. Grelle, blinkende oder sonstige störende Beleuchtung ist unzulässig.
  - Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Gestaltung, Größe und Farbe auf die Fassadengestaltung abzustimmen.
5. Bei Betriebsaufgabe sind alle Werbeanlagen zu entfernen.

Begründung:

Das Plangebiet bildet den Eingangsbereich von Lisdorf aus Richtung der Autobahn A 620 kommend. Der Bereich der Provinzialstraße im Plangebiet ist die wichtigste Verkehrsverbindung zwischen der Autobahnauffahrt A 620 Lisdorf und dem Zentrum von Lisdorf. Die Provinzialstraße ist somit eine stark befahrene Durchgangsstraße, wodurch der Geltungsbereich eine besondere Bedeutung für die Errichtung von Werbeanlagen für Fremd- und Eigenwerbung hat. Aufgrund der Werbewirksamkeit in diesem belebten Bereich existiert hier ein großer Druck zur Errichtung solcher Anlagen.

Die Errichtung von Werbeanlagen ist als sehr stadtbildprägend zu bewerten. Daher ist eine Beschränkung und Regulierung von Werbeanlagen umso wichtiger, um eine angemessene städtebauliche Gestaltung des Bebauungsplangebiets zu erreichen. Zusätzlich wird durch die getroffenen Regelungen den Bestandsnutzungen (dem Wohnen und der eher gewerblich geprägten Mischnutzung) entlang der Hauptverkehrsstraße - Rechnung getragen.



Der Kreisstadt Saarlouis ist es ein Anliegen, die Werbeanlagen im Plangebiet aufgrund dieser Situation zu steuern und zu begrenzen, um somit eine gestalterisch ansprechende Stadteingangs- und Durchgangssituation zu bewahren bzw. langfristig sicherzustellen.

Im Plangebiet sind bereits Werbeanlagen in diverser Größe und Gestaltung vorhanden. Auch einzelne Wechselwerbeanlagen (z.T. digital) wurden vor wenigen Jahren angebracht. Es droht eine Überfrachtung des Straßenraumes. In diesem gesamten Gebiet sind aufgrund jüngster Entwicklungen zukünftig weitere Anträge auf Errichtung von Werbeanlagen (insbesondere auch Fremd- bzw. Wechselwerbeanlagen) zu erwarten.

Die Häufung von Werbeanlagen stellt insbesondere aufgrund des großen Verkehrsaufkommens (ca. 15.000 Kfz/Tag) im Plangebiet auch eine Gefahr für den Verkehr da. Dabei erhöht die Tatsache, dass die meisten Zufahrten zu den zahlreichen vorhandenen gewerblichen Nutzungen ohne Abfahrstreifen angefahren werden müssen, sowie die schlechte Einsehbarkeit durch parkende Autos und zwei Bushaltestellen, die Anforderungen an alle Verkehrsteilnehmer und erfordert von diesen permanente Aufmerksamkeit. Selbst für einen achtsamen Verkehrsteilnehmer handelt es sich hierbei um eine anspruchsvolle Verkehrssituation.

Aus den oben genannten Gründen ist die detaillierte Steuerung von Werbeanlagen sowie der Ausschluss von Werbeanlagen, welche nicht an der Stätte der Leistung angebracht werden, im Plangebiet notwendig. Da die Anbringung von elektronischen (digitalen) Wechselwerbeanlagen dabei noch größere Anforderungen an die Aufmerksamkeit des Verkehrsteilnehmers stellt, sind Wechselwerbeanlagen zukünftig im gesamten Gebiet nur noch in statischer Form zulässig.

Ebenfalls gilt es zu vermeiden, dass aufgrund der Häufung von Werbeanlagen eine Planung zukünftig nicht mehr möglich ist.

Bezüglich der Gestaltung zukünftig zulässiger Anlagen hat die Anbringung von Werbeanlagen starke Auswirkungen auf das Erscheinungsbild eines Straßen- bzw. Stadtbildes. Wie oben erwähnt schließen die Festsetzungen die Errichtung von gebietsfremder Werbung im zukünftig aus, während sie für die Werbeanlagen von ortsansässigen Gewerbebetrieben die Möglichkeiten der Werbung an der Stätte der Leistung nach wie vor zulassen.

Die getroffenen Festsetzungen wurden so gewählt, dass sie sich weitgehend am Bestand der genehmigten Werbeanlagen von ortsansässigen Betrieben orientieren. An Stellen, an denen bereits eine Vielzahl von Werbeanlagen vorhanden sind, wurden einschränkende Festsetzungen getroffen. Die bestehenden, genehmigten Anlagen genießen jedoch Bestandsschutz.

Insbesondere in den Gebieten MI 4, MI 5 und MI 6 wurden aufgrund der geringen Grundstücksgröße, des baulichen Bestandes und der daraus resultierenden Möglichkeiten zulässige Anlagen nur in kleinerem Umfang erlaubt (z.B. keine Pylone). Im Gegenteil dazu wurden u.a. im MI 2, 3 und 8 aufgrund der Größe der Grundstücke bzw. Betriebe, mehr Möglichkeiten festgesetzt.

Insgesamt bleiben den Gewerbetreibenden ausreichend Möglichkeiten der Eigenwerbung. Auch die Festsetzungen bezüglich Anbringungsort, Beleuchtung etc. belassen den Bauherren ausreichende Spielräume für die individuelle Gestaltung der Werbeanlagen.

Mit der Reduzierung der Fremdwerbeanlagen wird der Bereich zukünftig weniger überladen sein und somit kann ein angemessenes Straßen- und Ortsbild erreicht werden. Die gestalterische Qualität des Eingangs- und Durchfahrtbereiches nach Lisdorf kann so insgesamt gehoben und langfristig gesichert werden. Gleichzeitig wird die Sicherheit des Verkehrs gefördert.

Da das Plangebiet nur einen geringen Teil des Stadtgebietes umfasst, verbleiben noch genügend Flächen für Fremdwerbeanlagen bzw. elektronische Wechselwerbeanlagen an anderen Stellen.

### 6.3.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

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

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 80% betragen.

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	Roskastanie (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 hinaus haben die als Grün- und Gartenflächen anzulegenden, unbebauten Bereiche eine positive Wirkung auf die Gestaltung des Baugebietes 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.

**6.3.4 Einfriedungen**Festsetzung:

Im Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sind geschlossene Einfriedungen bis maximal 0,60 m und offene Einfriedungen bis zu einer maximalen Gesamthöhe der Einfriedung von 1,60 m zulässig.

Erklärung/Begründung:

Nur wenige Grundstücke im Plangebiet und der Umgebung sind durch Mauern oder Zäune eingefriedet. Meist sind dies Einfriedungen mit einer Kombination aus Mauer und Zaun, ähnlich den getroffenen Festsetzungen. Durch die Festsetzung wird somit der Bestand aufgegriffen und das offene städtebauliche Straßenbild bleibt erhalten. Gleichzeitig soll vor allem den Gewerbebetrieben die Möglichkeit eingeräumt werden, Güter und Maschinen ausreichend zu schützen.

### **6.3.5 Niederschlagswasserbeseitigung**

#### Festsetzung

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

Sollte eine Versickerung technisch nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und im Regelfall auf maximal 1 l/s gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 117 für ein 5-jähriges Regenereignis anhand der ermittelten Grundstücksflächen und dem Drosselabfluss in Höhe von maximal 1 l/s und einer Drosselabflussspende von minimal 2 l/(sxha) erfolgen. Unabhängig vom Ergebnis des rechnerischen Nachweises beträgt das zu schaffende, ständig auf dem Grundstück vorzuhaltende, Mindestrückhaltvolumen 5 Kubikmeter. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

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

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

#### 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 Niederschlagswassers auf den Grundstücken verbleibt, genutzt und dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt wird.

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

#### **Altlastenverdachtsflächen**

SLS\_21680 Autowerkstatt und ehemalige Tankstelle, Provinzialstraße 169

SLS\_4379 ehemalige Esso- Tankstelle, Provinzialstr. 185

SLS\_4378 ehemalige Tankstelle Widenmeyer, Provinzialstr. 250

## 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 sollen.

1. Durch das Plangebiet führen zwei Richtfunkverbindungen hindurch:
  - die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 417550781 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 98 m und 138 m über Grund
  - die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 417558017 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 66 m und 96 m über GrundDer einzuhaltende horizontale Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m ist in der Planzeichnung dargestellt. Zusätzlich ist ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15/20m einzuhalten. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.
2. Die Verbote des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind zu beachten.
3. Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grünflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.
4. Das Anbringen von speziellen Nisthilfen für Gebäudebrüter (Haussperling, Mauersegler) an den Gebäuden wird empfohlen.
5. Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die Anzeigepflicht bei Bodenfunden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDschG) wird hingewiesen.
6. Die Vegetation angrenzender Flächen soll während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Dabei sind die in der DIN 18920 formulierten Sicherheitsvorkehrungen zu beachten.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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.



11. Es wird empfohlen, die geplanten Baumaßnahmen durch einen gem. § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen begleiten zu lassen.
12. 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. Im Bereich der Altlastverdachtsflächen 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 durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz, Sachgebiete 2 - 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland / VSU in der der zurzeit 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.
13. Sollten bei Baumaßnahmen etc. Kampfmittel gefunden werden, so sind die zuständige Polizeidienststelle und der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.
14. Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt im modifizierten Mischsystem.
15. Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.
16. Die geplanten Grundstücksentwässerungsanlagen müssen sowohl den Anforderungen der Entwässerungssatzung und der Abwassergebührensatzung der Kreisstadt Saarlouis ([www.saarlouis.de/rathaus/organisation/ortsrecht/](http://www.saarlouis.de/rathaus/organisation/ortsrecht/)) als auch der DIN 1986-100 entsprechen.
17. Zu den geplanten Grundstücksentwässerungsanlagen ist ein Entwässerungsgesuch beim Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis zu stellen.
18. 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 in Saarbrücken.
19. Der Anschluss an den öffentlichen Kanal muss im Bereich der Haltung und darf nicht an Schächte erfolgen. Vorhandene ungenutzte Stutzen müssen genutzt werden.
20. 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.
21. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Bei Konkretisierung der Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von der zentralen Stelle der Deutschen Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest einzuholen.

22. Bei der Planung sind die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS - hier die §§ 7,8,13,15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 29 vom 01.01.2012, bzw.13.07.2012 S. 736 ff) - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften, hier insbesondere die DGUV Information 214-033 der BG Verkehr zu beachten.
23. Im Planungsgebiet befinden sich keine Abwasseranlagen des EVS. Über mögliche Leitungsverläufe Anderer oder der Kommune liegen keine Informationen vor. Es wird darauf hingewiesen, dass sich diese Auskunft ausschließlich auf den Verlauf der Sammler bezieht. Soweit weitergehende Informationen, z.B. zu Eigentums- oder Nutzungsangelegenheiten von oder an Grundstücken erforderlich sind, sind diese von den jeweils zuständigen Stellen beim EVS oder anderer betroffenen Stellen, wie z.B. Gemeinde, Grundbuchamt oder Eigentümer einzuholen.

## **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. Nutzungen, die zu Störungen der ansässigen Wohnbevölkerung führen könnten, wurden ausgeschlossen. Einer zu hohen baulichen Verdichtung soll entgegengewirkt werden.

#### **7.1.2 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 vollständig bebaut. Ziel der Bauleitplanung ist neben der Regulierung der Werbeanlagen die Vermeidung einer weiteren Verdichtung bzw. Versiegelung.

Die Belange des Umweltschutzes werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

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

Durch die vorliegende Planung werden die bestehenden gewerblichen Nutzungen berücksichtigt. Sie bleiben zukünftig überwiegend allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig. Arbeitsplätze werden somit erhalten bzw. gesichert. Lediglich Vergnügungsstätten sind zukünftig nicht mehr zulässig. Hier überwiegen die Interessen der Stadt an einer ansprechenden Stadteingangssituation und der Vermeidung von Trading-Down-Effekten.

### **7.1.4 Auswirkungen auf die Gestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes**

Der Bebauungsplan überplant ein bereits vollständig bebautes Gebiet, welches sich am Ortseingang von Lisdorf befindet. Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da durch den Bebauungsplan eine Erweiterung in den Außenbereich hinein verhindert wird. Das Landschaftsschutzgebietes, welches sich in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches befindet, wird durch den Bebauungsplan ebenfalls nicht negativ beeinflusst.

Der Bebauungsplan beinhaltet u.a. Vorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen, Einfriedungen und Dachformen. Die Festsetzungen tragen dazu bei, dass das Stadtbild positiv gestärkt wird und eine Überfrachtung des öffentlichen Raumes durch Werbeanlagen, massive Bebauung etc. vermieden wird. Negative Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Stadtbild sind somit nicht erkennbar.

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

Durch die Bauleitplanung werden lediglich bereits erschlossene Grundstücke überplant. Durch die Festsetzung der Art der Nutzung als Mischgebiet sind keine Nutzungen zu erwarten, welche besondere Anforderungen an die Verkehrsinfrastruktur sowie die Ver- und Entsorgung befürchten lassen. Das Verkehrsaufkommen, das durch die Festsetzungen auf den noch unbebauten Grundstücken zu erwarten ist, liegt im Rahmen des Üblichen und kann von der vorhandenen Infrastruktur aufgenommen werden.

Die Festsetzungen zur Steuerung von Werbeanlagen wirken sich positiv auf den Verkehr aus, da der Straßenraum zukünftig weniger Ablenkung für Verkehrsteilnehmer bietet.

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

Die betroffenen Grundstückseigentümer sowie die Nachbarschaft werden durch die vorliegende Planung nicht übermäßig negativ berührt. Die bestehenden Nutzungen bleiben weitgehend zukünftig zulässig. Den Eigentümern werden, wo möglich, geringe Erweiterungsmöglichkeiten in der Fläche eingeräumt. Jedoch werden Erweiterungsmöglichkeiten in die Höhe durch überwiegende Festsetzung der Zweigeschossigkeit begrenzt. Für eine geringe

Anzahl von Grundstückseigentümern bedeutet dies, dass bei genehmigungspflichtigen Umbauten des Dachgeschosses und/oder eines Fassadengeschosses der Rückbau auf die festgesetzte Geschossigkeit bzw. Firsthöhe erforderlich wird. Die Nutzbarkeit der Grundstücke wird jedoch, wie oben beschrieben, nicht in der Art und Weise eingeschränkt, dass es für die einzelnen Eigentümer unzumutbar wäre.

Die Erweiterungsoptionen in die Höhe (ggf. höhere Traufhöhen, Firsthöhen bzw. dreigeschossige Gebäude) bestehen bereits seit mehr als 7 Jahren und wurden seitdem nicht von den Grundstückseigentümern genutzt. Dadurch entfällt eine Entschädigungspflicht von Seiten der Kreisstadt Saarlouis.

Nennenswerte Planungsalternativen bestehen aufgrund der Zielsetzung der Kreisstadt Saarlouis (Steuerung der Werbeanlagen, Begrenzung der baulichen Entwicklung in die Höhe sowie Vermeidung eines Trading Down Effektes etc.) ebenfalls nicht. Die Begründung für die einzelnen Maßnahmen sind im Text dargelegt.

Bezüglich der Werbeanlagen werden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die die Gewerbetreibenden teilweise zwar einschränken, zur Erreichung des Zieles des Bebauungsplans zur Steuerung der Werbeanlagen und Reduzierung auf ein stadtbildverträgliches Maß aber notwendig sind. Die Möglichkeit zur Werbung wird nicht unverhältnismäßig eingegrenzt, da immer noch zahlreiche Werbeanlagen zulässig bleiben.

### **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.

## **7.2 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 Baustruktur
- Vermeidung zu hoher Verdichtung und Versiegelung im bereits stark versiegelten Bereich
- Reduzierung der Werbeanlagen auf ein stadtbildverträgliches Maß

### **Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Ein mögliches Argument, welches gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südliche Provinzialstraße“ hervorgebracht werden könnte, ist die Tatsache, dass die privaten Belange beeinträchtigt werden.

Der Private wird gegenüber einer Genehmigung nach § 34 BauGB zukünftig in seinem Handlungsspielraum eingeschränkt. Eine Beurteilung des Vorhabens nach § 34 BauGB hätte eine stärkere Ausnutzung des Grundstückes zugelassen.



Die Zielsetzung der Kreisstadt, die bestehende Baustruktur im Geltungsbereich in Zukunft zu sichern und die Errichtung von Werbeanlagen zu steuern bzw. Fremdwerbeanlagen und Wechselwerbeanlagen auszuschließen, steht dem entgegen.

Aus diesem Grund wird bezüglich der weiteren baulichen Entwicklung in Zukunft lenkend eingegriffen. Dies ist nur möglich, wenn die mittlerweile relativ weiten Grenzen des „Einfügens“ nach § 34 BauGB im Geltungsbereich durch einen Bebauungsplan bedeutend feiner gesteuert werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Südliche Provinzialstraße“ ist somit erforderlich.

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

Bezeichnung	Größe in m <sup>2</sup>	%
<i>Fläche des Geltungsbereiches</i>	25.997	100
<b>Mischgebietsfläche gesamt</b> davon überbaubare Fläche	18.808 10.866	72
<b>Grünfläche</b>	3.799	15
<b>Verkehrsfläche</b>	3.390	13

## 9. ANHANG: ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG

(gesondertes Dokument)

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Südliche Provinzialstraße“.

Saarlouis, den 07.05.2021

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis

  
.....  
(Peter Demmer)

