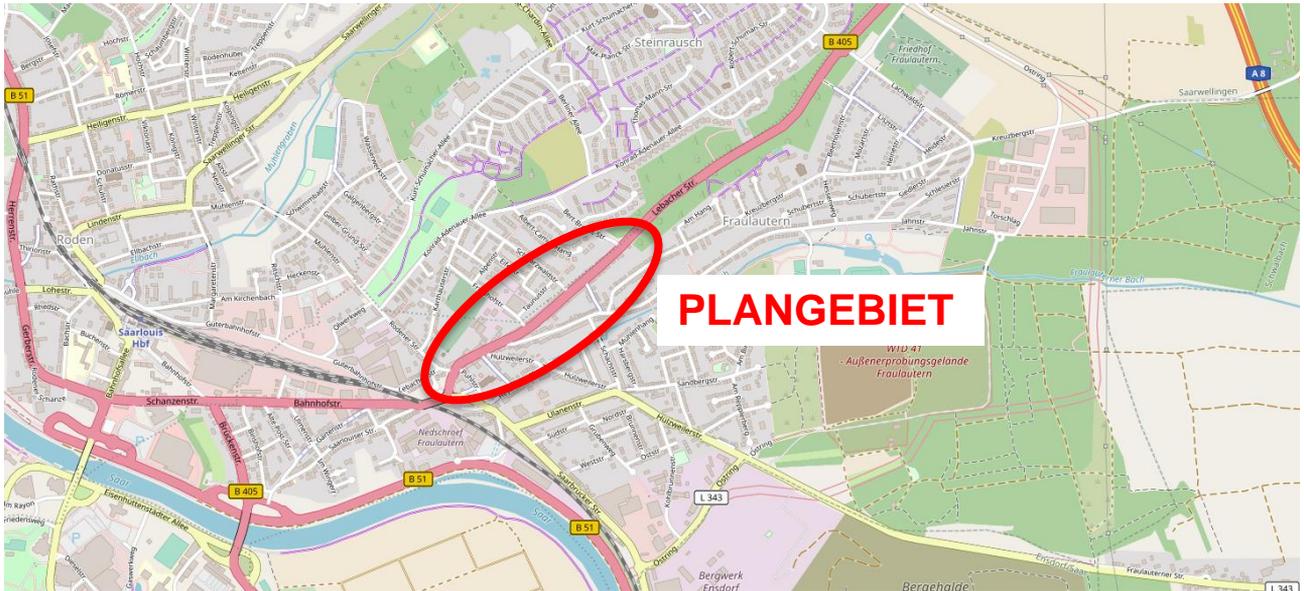


# Kreisstadt Saarlouis Stadtteil Fraulautern

## Begründung zum Bebauungsplan „Lebacher Straße“



Quelle: www.openstreetmap.de, ohne Maßstab, genordet

Stand:  
Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Bearbeitet im Auftrag  
der Kreisstadt Saarlouis

Völklingen, im Mai 2021



## Inhaltsverzeichnis

1	VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG	3
2	PLANGEBIET	4
3	BESTANDSSITUATION	4
4	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	7
5	FESTSETZUNGEN	11
6	PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen	25
7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG	25

Gefördert durch das Programm Soziale Stadt



Bundesministerium  
des Innern, für Bau  
und Heimat

Ministerium für  
Inneres, Bauen  
und Sport

**SAARLAND**



**STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und  
Gemeinden

# 1 VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG

## *Aufstellung*

Der Rat der Kreisstadt Saarlouis hat am 19.06.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Lebacher Straße“ gefasst.

## *Planungsanlass/ Planungsziel*

Die Lebacher Straße ist eine Bundesstraße mit täglich ca. 13.900 bis 17.900 Fahrzeugen. Aufgrund dieses hohen Verkehrsaufkommens ist sie sehr attraktiv für die Aufstellung von Werbeanlagen diverser Art und Größe. Dies spiegelt sich in den aktuell vorhandenen Werbeanlagen, wie z.B. den Fremdwerbeanlagen auf den Grundstücken 66 und 73 wider. Die Tendenz zur Errichtung von großformatigen (Wechsel-) Werbeanlagen ist an allen Stadtausfallstraßen im Stadtgebiet zu beobachten.

Neben der Errichtung von großformatigen (Fremd-) Werbeanlagen ist als ein weiterer Trend der baulichen Entwicklung in der Kreisstadt Saarlouis in den letzten Jahren die Verdichtung von Gebieten durch die Errichtung größerer Wohngebäude zu erkennen. Das vorliegende Gebiet besteht überwiegend aus einer zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienreihenhausstruktur. Mehrfamilienhäuser sind selten zu finden, jedoch bestehen einige großformatige Gebäude. Ohne regelnde Festsetzungen eines Bebauungsplanes ist eine unkontrollierte bauliche Entwicklung in diesem Bereich künftig nur schwer zu begrenzen.

Planerisches Ziel der Kreisstadt Saarlouis ist daher, zum einen die Gestaltung und das Ausmaß von Werbeanlagen zu steuern, zum anderen die Steuerung einer gemäßigten und angepassten baulichen Erweiterung zu ermöglichen. Derzeit ist eine allgemeine Entwicklung hin zu großformatigen Werbeanlagen an Stadtausfallstraßen erkennbar. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll diesem Trend entgegengewirkt werden, wobei zukünftige Werbeanlagen an der Stätte der Leistung weiterhin möglich sein, aber stadtbildverträglich gestaltet werden sollen. Gleichzeitig soll den Grundstückseigentümern im Plangebiet eine städtebaulich angemessene Entwicklung ermöglicht werden, welche die bereits vorhandenen Eigenarten des Gebietes aufgreift und in eine verbindliche Rechtsgrundlage überführt.

Die vorliegende Planung erfüllt daher im Sinne des Maßnahmenkonzeptes des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) „Soziale Stadt“ Saarlouis Fraulautern auch die Funktion einer Werbeanlagensatzung.

## *Verfahren*

Der Bebauungsplan wurde im regulären Verfahren einschließlich Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, Umweltbericht nach § 2a BauGB und paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplans erstellt.

Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wird als eigenständiges Dokument erarbeitet und gilt sowohl für den vorliegenden Bebauungsplan als auch für die parallele Teiländerung des Flächennutzungsplanes.

## *Rechtliche Grundlagen*

Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplanes liegen im Wesentlichen die auf dem Plan verzeichneten Rechtsgrundlagen zugrunde.

Die agstaUMWELT GmbH, Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung, Saarbrücker Straße 178, 66333 Völklingen, wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.

## 2 PLANGEBIET

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,1 ha und befindet sich an zentraler Stelle innerhalb des Siedlungsbereiches des Stadtteils Fraulautern der Kreisstadt Saarlouis. Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die Grundstücke und deren rückliegende Flächen entlang des Verlaufes der Lebacher Straße zwischen deren Kreuzungspunkten mit der Rodener Straße und der Schwarzwaldstraße. Darüber hinaus befinden sich kurze Teile der kreuzenden Straßen „Puhlstraße“, „Hinter der Kirche“, „Hülzweilerstraße“ und „Jahnstraße“ sowie den angrenzenden Flurstücken im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Abbildung.: Übersicht über den räumlichen Geltungsbereich<sup>1</sup>

## 3 BESTANDSSITUATION

### Vorhandene Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich im nordöstlichen Teil um eine überwiegend wohnbaulich genutzte Fläche. Die bestehende Reihenhausbauung weist ein homogenes Maß der baulichen Nutzung auf. Es finden sich insbesondere 2-geschossige Gebäude mit traufständigem Satteldach. Die ohne Grenzabstände errichteten Hauptgebäude orientieren sich am Verlauf der Lebacher Straße, sodass in diesem Bereich eine faktische Baulinie entsteht.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes findet sich der Charakter einer mischbaulich genutzten Fläche mit einer vertikalen Nutzungsgliederung. Gewerbliche

<sup>1</sup> Quelle Kartengrundlage: Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung, Kontrollnummer SLS-007/06

Nutzungen finden sich vorwiegend in den Erdgeschossen wieder. Auch das Maß der baulichen Nutzung variiert teilweise, sodass an dieser Stelle auch 5-geschossige Gebäude vorhanden sind.

*Erschließung*

Das Plangebiet an zentraler Stelle im Stadtteil Fraulautern wird im Wesentlichen durch die zentral durch das Plangebiet verlaufende Lebacher Straße sowie bereits bestehende, und an diese anschließenden Anliegerstraßen erschlossen.

*Naturraum*

Laut Daten des GeoPortals zur naturräumlichen Gliederung des Saarlandes ist das Plangebiet dem "Saarlouiser Becken" (Naturraum Nr. 197.2) zugeordnet.

*Geologie, Boden,  
Hydrologie*

Laut Aussage der Daten des GeoPortals befindet sich das Plangebiet im Bereich des Hauptgrundwasserleiters „Mittlerer Buntsandstein“ (sm) mit Sohlfläche unter dem Vorfluterniveau. Das Wasserleitvermögen wird als „hoch“ eingestuft.

Natürliche Böden sind nicht mehr vorhanden, da die nicht bebauten Siedlungsbereiche als Gärten genutzt werden.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Der Fraulauterner Bach befindet sich in südöstlicher Richtung angrenzend.

*Biotoptypen*

Neben den eigentlichen Verkehrsflächen und der vorhandenen Bebauung der Lebacher Straße und Nebenstraßen, die sich als versiegelte Flächen darstellen, sind in den rückwärtigen Bereichen Hausgärten mit z.T. Nutzgärten, Obstbäumen bzw. Vielschnittrassenflächen und Ziergehölzen vorzufinden. Die Hausvorflächen zur Lebacher Straße sind versiegelt und werden als Stellplätze genutzt. Bei gewerblich genutzten Gebäuden sind auch im rückwärtigen Bereich versiegelte Flächen anzutreffen, die als Lagerflächen, Stellplätze oder Rangierfläche genutzt werden.

*Schutzobjekte/  
-gebiete*

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete oder geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG (§ 22 SNG) anzutreffen. An das Plangebiet grenzt nordöstlich ein Landschaftsschutzgebiet (LSG-L\_3\_08\_24) an. Dieses wird durch die Planung nicht beeinflusst.

*ABSP*

Der Geltungsbereich liegt nicht in einer ABSP Zielfläche (Siedlungsbereich).

*LAPRO*

Das Landschaftsprogramm (LAPRO) stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche dar. Für das östlich angrenzende Tal des Fraulauterner Bachs wird das Ziel des naturnahen Gewässerausbaus formuliert.

Das Tal des Fraulauterner Bachs übernimmt auch die Funktion einer Kaltluftabflussbahn.

*Natura2000*

Es sind keine Natura 2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat- bzw. EU-Vogelschutz-Richtlinie) betroffen.

Das Plangebiet liegt weder in einem SPA-Gebiet (Special Protection Area, im Rahmen Natura2000) noch in einem IBA-Gebiet (International Bird Area).

*saP*

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Zuge der Bebauungsaufstellung (§ 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie auf europäische Vo-

gelarten zu beschränken. Gem. § 44 Abs. 5 Satz 4 BNatSchG liegt bei der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten gem. BArtSchV kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (dem gemeinsamen Umweltbericht zu entnehmen) wurde mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Nach derzeitiger Einschätzung werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig, wenn die gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiten gem. § 39 BNatSchG (unzulässig zwischen 01. März und 30. September) eingehalten werden. Ausnahmegenehmigungen sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Erhebliche negative Beeinträchtigungen des Erhaltungszustandes lokaler Populationen relevanter Arten ergeben sich nachzeitigem Kenntnisstand nicht.

Folgende Maßnahmen können Konflikte mit dem Artenschutz und Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vermeiden:

- Rodungs-/ Freistellungsarbeiten dürfen nur im gem. BNatSchG vorgegebenen Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar vorgenommen werden.
- Vor Rückschnitt und ggf. Rodung: Baumkontrolle auf besetzte Höhlen
- Kontrolle von Gebäuden vor Sanierungs- bzw. Abrissarbeiten auf Gebäude bewohnende Vogelarten (Sperlinge, Schwalben) bzw. Fledermäuse
- Empfehlung zum Erhalt von Obstbäumen.

*Landschaftsbild/  
Erholung*

Das Landschafts-/ Ortsbild wird in erster Linie durch dichte Bebauung entlang der Lebacher Straße geprägt. Die rückwärtigen Gärten sind i.d.R. nicht einsehbar und somit für das Ortsbild nicht relevant.

Erholungszwecke erfüllt das Plangebiet nicht (außer die privaten Gärten).

*Altlasten*

Folgende Altlastenverdachtsflächen des Altlastenkatasters werden gem. § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet:

- Lebacher Straße 53 (ALKA SLS\_4381)
- Lebacher Straße 73 (ALKA SLS\_21988)

Sollten weitere Altlasten bekannt werden, sind diese dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz mitzuteilen.

*Ver- und  
Entsorgung*

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Bestand im Mischsystem. Bei geplanten Bauvorhaben muss - soweit dies technisch und grundwasserkonform möglich ist - das Regenwasser auf dem Grundstück versickert und damit dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt werden. Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz vom 09.03.2020 (Zeichen: 01/1312/1284/Sto) ist eine Versickerung von Niederschlagswasser in den in der vorliegenden Planung als MI 1, MI 6 und MI 7 festgesetzten Gebieten, nicht zulässig.

*Denkmalschutz* Im Plangebiet sind zwei Baudenkmäler erfasst<sup>2</sup>, die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden:

- Lebacher Straße 59, Bauernhaus, 1906 (Einzeldenkmal)
- Lebacher Straße 135, Bauernhaus, 1. Viertel 20. Jh. (Einzeldenkmal)

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Bodendenkmäler. Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gemäß § 16 Abs. 1 und 2 SDschG hingewiesen.

*Störfallbetrieb  
(Seveso III)*

Das Plangebiet befindet sich nach jetzigem Kenntnisstand nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Störfallbetriebs, so dass von Beeinträchtigungen für das Plangebiet nicht auszugehen ist. Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich der Betrieb Fa. Mathieu (Störfallbetrieb der unteren Klasse) (Lebacher Str. 73). Laut Auskunft des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz vom 03. November 2017 (Zeichen: 3.3/Sf/I-75700-64) bezieht sich der Achtungsabstand lediglich auf die Werkhalle (Betrieb zur galvanischen Oberflächenveredlung), die sich außerhalb des Geltungsbereiches befindet. Durch Einhaltung der in der vorliegenden Planung festgesetzten Baugrenzen ist eine Beeinträchtigung auf die Nutzungen im Geltungsbereich auszuschließen.

## **4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN**

*LEP* Der Landesentwicklungsplan, bestehend aus dem Teilabschnitt Umwelt vom 13. Juli 2004 und dem Teilabschnitt „Siedlung“ vom 04. Juli 2006, enthält keine der Planung entgegenstehenden Zielaussagen.

*FNP* Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Saarlouis aus dem Jahr 1987 stellt das Plangebiet als Wohnbauflächen, gewerbliche sowie gemischte Baufläche dar.

---

<sup>2</sup> Landesdenkmalamt Saarland, Denkmalliste des Saarlandes, Teildenkmalliste Mittelstadt Saarlouis, Stand: 27.09.2019

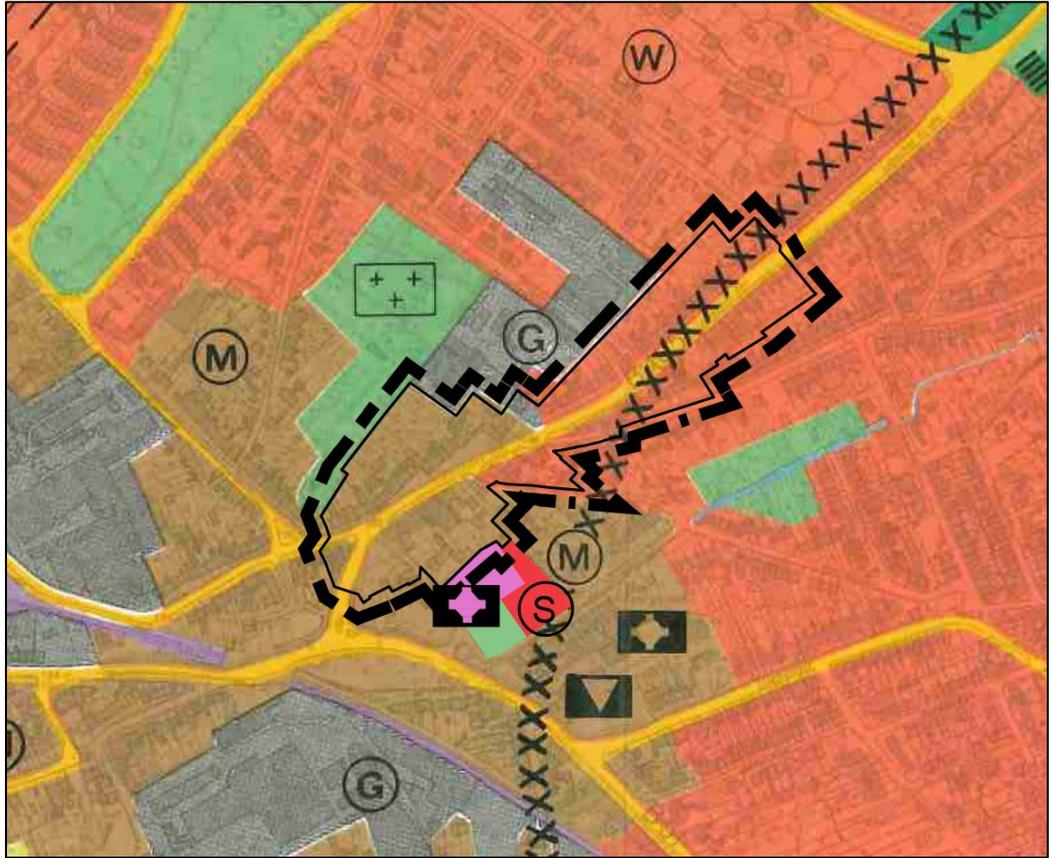


Abbildung: Auszug aus dem wirksamen FNP (1987), einschl. Darstellung des Bereichs des Bebauungsplans „Neue Ortsmitte Fraulautern“ gem. des in Überarbeitung befindenden Flächennutzungsplans o.M. genordet

Die geplanten Baugebietsfestsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung, die sich derzeit in Überarbeitung befindet (Vorentwurf Januar 2018). Der Bebauungsplan kann deswegen weitgehend als aus dem zukünftigen Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Eine Änderung oder Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Fortschreibungsplan) ist dennoch im Zuge des Verfahrens der vorliegenden Bauleitplanung notwendig, damit sich der Bebauungsplan „Lebacher Straße“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB). So ist es erforderlich, dass die im Geltungsbereich liegende gewerbliche Baufläche sowie große Teile der Wohnbauflächen in ihrer Darstellung zu einer Mischbaufläche geändert werden. Der FNP wird im Parallelverfahren zur vorliegenden Bebauungsplanung geändert.

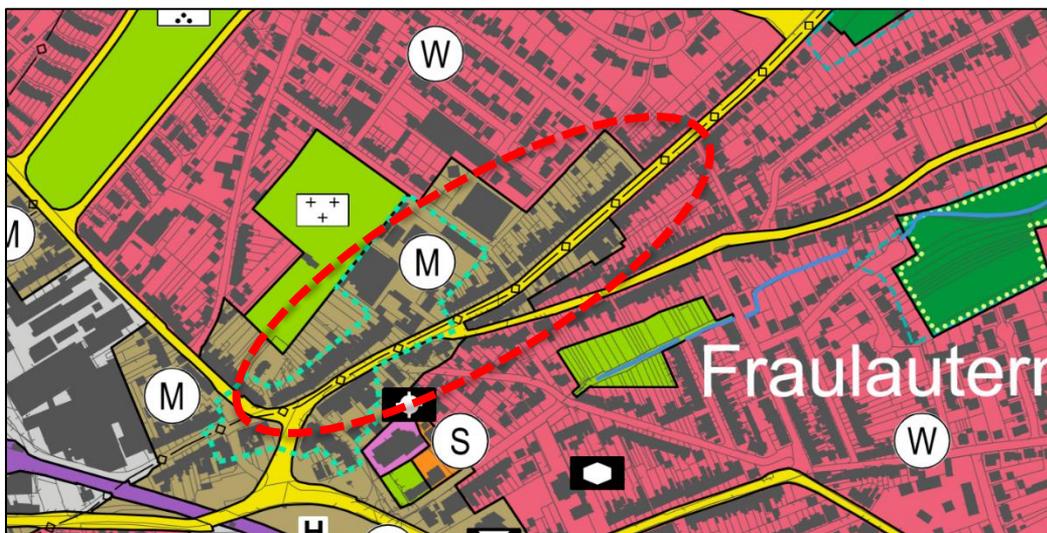


Abbildung: Auszug aus dem in Überarbeitung befindlichen FNP (Stand: Vorentwurf Januar 2018), o.M. genordet

#### Einzelhandel-/ Zentrenkonzept

Wie aus dem o.a. Auszug der FNP-Neufassung erkenntlich ist (blaue gestichelte Linie) ist der südliche Geltungsbereich als „Stadtteilzentrum (STZ) Fraulautern“ dargestellt. Diese gewachsene Struktur (Nahversorgungszentrum) erfüllt „*derzeit ihre Einzelhandelsfunktion unzureichend, da der Einzelhandelsbesatz mehr als bescheiden ist*“.<sup>3</sup> In diesem Bereich befinden sich derzeit 10 Betriebe mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von 355 qm. Das Einzelhandelsgutachten der Kreisstadt Saarlouis stellt deshalb hierzu fest, dass auch hier großflächige zentrenrelevante Sortimente möglich sind.<sup>4</sup>

Als Handlungsempfehlung für Politik und Verwaltung wird für zentrale Versorgungsbereiche (Stadtteilzentren) u.a. formuliert:

- „- Ausweisung des dargestellten Zentralen Versorgungsbereiches und seiner Erweiterung
- nachhaltige, ergänzende Ansiedlung neuer Betriebe im Zentralen Versorgungsbereich
  - Konzentration aller Einzelhandelsfunktionen auf den ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereich für zentrenrelevante Waren
  - keine Ausweisung von weiteren Standorten der Nahversorgung außerhalb bestehender Stadtteilzentren oder Nahversorgungszentren
  - Bestandsschutz und Bestandspflege der bestehenden Betriebe (auch außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches).“

Somit wird für das STZ Fraulautern als „zentraler Versorgungsbereich (ZVB) Stadtteilzentrum“ auch die Zulässigkeit von „Großflächigem Einzelhandel ohne Einschränkung“ empfohlen. Die Großflächigkeit (> 800 qm Verkaufsfläche) setzt jedoch ein Sondergebiet voraus. Falls dies im Rahmen einer zukünftigen Planung realisiert werden sollte, so muss für diesen großflächigen Einzelhandel ggf. ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Aktuell lassen die

<sup>3</sup> Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Kreisstadt Saarlouis, Februar 2019, S. 27

<sup>4</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept, ebenda, S. 62

Grundstückszuschnitte keinen großflächigen Einzelhandel über 800 qm Verkaufsfläche zu. Im Falle einer Summierung kleinflächiger Einzelhandelseinrichtungen zu einer Einzelhandelsagglomeration, wie auch einer geplanten Realisierung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung ist vollumfänglich der Nachweis der Einhaltung der Ziele der Raumordnung im Sinne des Kapitel 2.5.2 des LEP „Siedlung“ zu führen.

ISEK „Soziale Stadt“  
Saarlouis Fraulautern

Das ISEK trifft für den Stadtteil unter anderem Aussagen zur Bau- und Nutzungsstruktur, zur städtebaulichen Struktur, zum Wohnungsmarkt, Grün- und Freiflächen etc. und formuliert darauf aufbauend ein Maßnahmenkonzept.

Für den Bereich der Lebacher Straße wird angeführt, dass „überdimensionierte, unpassende Werbeanlagen (...) den gestalterischen Eindruck des Geschäftsbereiches auf negative Weise“ prägen. Es werden keine größeren baulichen Mängel attestiert, jedoch „Verschmutzungen der Fassade, einzelne Risse oder auch kleinere Stellen von abplatzendem Putz“ festgestellt, die auch „in Kombination mit den oft versiegelten ungestalteten Vorzonen (einfache Betonierung, Teerung, oder Pflasterung ohne Kombination mit Grün) (...) das Bild des Stadtteils“ deutlich schmälern. Darüber hinaus wird der vorrangige Gewerbeleerstand des Stadtteils neben der Saarbrücker Straße auch in der Lebacher Straße verortet. Wohnungsleerstand kann dagegen nur wenig festgesellt werden. Die Wohnqualität und -zufriedenheit sei jedoch durch die Lärm- und Geruchsbelästigungen erheblich verringert. Insgesamt gelte das Stadtteilzentrum „insbesondere entlang der B 405 Lebacher Straße, als besonders konfliktträchtig. Dieser Bereich ist zudem durch die unattraktive Straßenraumgestaltung in seiner Funktionsfähigkeit gefährdet. Lärm und Abgase mindern die Aufenthaltsqualität deutlich. Verkehrsregelnde wie auch bauliche und gestalterische Maßnahmen sind erforderlich.“<sup>5</sup>

Die anschließende SWOT-Analyse quittiert für den Bereich der Lebacher Straße eine „Negativentwicklung (Trading-Down)“ mit „Mindernutzungen und Leerständen.“<sup>6</sup>

Eine maßgebende Maßnahme für den Bereich der Lebacher Straße ist die „Aufstellung einer Werbeanlagensatzung“, die auch eine der Grundlagen zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes darstellt. Dazu wird nochmals Folgendes ausgeführt: „Es haben sich vermehrt sog. Mindernutzungen angesiedelt. Die Werbeanlagen dieser Nutzungen sind oftmals sehr groß, wenig attraktiv bzw. unpassend und schlecht gestaltet. Bislang bestehen diesbezüglich keinerlei Einschränkungen. Um einer weiteren Verschlechterung vorzubeugen, soll in einer Werbeanlagensatzung geregelt werden, welche Arten und Größen von Werbeanlagen zulässig sind und wo diese angebracht werden dürfen.“<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> Forschungs- und Informationsgesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH (FIRU), „Soziale Stadt“ Saarlouis Fraulautern, Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept – Entwurf, Februar 2018, S. 30ff.

<sup>6</sup> Ebenda, S. 62.

<sup>7</sup> Ebenda, S. 86.

## 5 FESTSETZUNGEN

### Allgemeine Wohngebiete

Entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung und den Zielvorgaben des Bebauungsplanes, Grundstücke für den Wohnungsbau bereitzustellen und zu erhalten, werden für den Bebauungsplan „Lebacher Straße“ in den nordöstlichen Teilbereichen allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA2) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

#### Festsetzung:

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden bis max. 60 qm Verkaufsfläche (z.B. Lebensmittelhandwerk, kioskartige Läden), Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO sind

1. Tankstellen
2. Gartenbaubetriebe
3. Zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe gem. "Saarlouiser-Liste"

Vorhandene Nutzungen genießen Bestandsschutz.

#### Erklärung / Begründung:

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zugelassen, um die Fläche für Wohnnutzung vorzuhalten und Nutzungskonflikte durch Emissionen (betrifft Tankstellen), sowie übermäßigen gewerblichen Ziel- und Quellverkehr innerhalb des Gebiets zu vermeiden.

Auch wird der Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche > 60 qm ausgeschlossen, da der zentrale Versorgungsbereich „STZ Fraulautern“ in zumutbarer Entfernung (< 800 m) liegt. Vorhandene Einrichtungen genießen Bestandsschutz. Kleinere Läden bis zu einer Verkaufsfläche von 60 qm zur Versorgung des Wohngebiets sind allgemein zulässig. Läden mit innenstadtrelevanten und nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten gem. „Saarlouiser Liste“ (s.u.) sind unzulässig.

### Mischgebiete

Entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung und den Zielvorgaben des Bebauungsplanes, die bestehende bauliche Nutzung planungsrechtlich zu sichern und Erweiterungsmöglichkeiten für die künftige Entwicklung zu ermöglichen, werden für den Bebauungsplan „Lebacher Straße“ in den Teilbereichen MI1-MI11 Mischgebiete nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Festsetzung:

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. im MI2, MI3, MI4, MI5, MI9, MI10 und MI11 kleinflächige Nahversorger und nicht-zentrenrelevante Sortimente bis zu einer Verkaufsfläche von 210 qm.
6. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

1. Eigenständige Anlagen zur Fremdwerbung,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten,
5. Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution
6. im MI1, MI6, MI7 und MI8 alle Sortimente ab einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>,

Vorhandene Nutzungen genießen Bestandsschutz.

Zentrenrelevante Sortimente sind nur im MI1, MI6, MI7 und MI8 innerhalb des STZ Fraulautern zulässig.

Erklärung / Begründung:

Die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Mischgebiet orientieren sich vorrangig an der bereits bestehenden baulichen Nutzung in diesem Bereich. Hierdurch kann der Charakter des Ortskerns gewahrt und im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen erweitert werden.

Demzufolge wurde abweichend der Regelungen des § 6 BauNVO bestimmt, dass:

- Eigenständige Anlagen zur Fremdwerbung: Fremdwerbbeanlagen sind nach geltender Rechtsprechung als eigenständige nichtstörende gewerbliche Nutzung anzusehen und fallen im vorliegenden Fall unter § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO. Ein Ausschluss von Fremdwerbbeanlagen gründet in der Zentralität des Plangebietes im Stadtteil Fraulautern und des dortigen Mischgebietscharakters, aber auch in der Erfüllung der oben ausgeführten Maßnahme des von der Stadt beschlossenen ISEK „Soziale Stadt“ Fraulautern. Die Struktur des vorhandenen Mischgebietes soll erhalten bleiben und gleichzeitig eine Aufwertung des Stadtteilzentrums gefördert werden. Wie auch schon im ISEK analysiert, sind in der Lebacher Straße, unter anderem durch eine Abwertung des Straßenbildes, Trading-Down Effekte zu beobachten. Diese können die Gewerbe- und die Wohnfunktion sowohl im Mischgebiet als auch in den angrenzenden Bereichen negativ beeinflussen. Fremdwerbbeanlagen, insbeson-

dere großformatige, sind oftmals Verstärkungsmoment einer Stadtbildabwertung und können zu einer Beeinträchtigung und Distraction der tatsächlich am Standort ansässigen Betriebe führen. Ein Unter- und Anbringung von Fremdwerbbeanlagen kann auch an weniger sensiblen Bereichen an anderer Stelle im Gemeindegebiet erfolgen. Die langfristige städtebauliche Strategie für den Bereich Fraulautern umfasst eine Revitalisierung als attraktives Stadtteilzentrum. Daher ist gerade der Bereich des Bebauungsplans mit der Lebacher Straße als Einfallstraße in das Stadtteilzentrum, vor städtebaulichen Fehlentwicklungen zu bewahren. Der Ausschluss von Fremdwerbbeanlagen an dieser Stelle trägt damit dazu bei, dass auch in der Umsetzung die Nutzungsmischung gestärkt wird und damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

- Gartenbaubetriebe nicht zulässig sind, da diese Nutzung der angestrebten Zielsetzung, Wohnraum in zentraler Ortslage zu schaffen, entgegensteht. Gartenbaubetriebe sind zum einen sehr flächenintensiv, zum anderen generieren sie durch Kunden- und Anlieferungsverkehr ein hohes Verkehrsaufkommen, was zu einer negativen Beeinflussung der Wohnumfeldqualität führt.
- Tankstellen nicht zulässig sind, da diese dem planerischen Willen der Kreisstadt Saarlouis, das Gebiet vorrangig für die in der Zielsetzung formulierten Nutzungen zu entwickeln, entgegenstehen. Diese haben einen hohen Flächenverbrauch und generieren ein hohes Verkehrsaufkommen.
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig sind, da sich das damit verbundene Störgradpotential negativ auf die angestrebte Entwicklung auswirken könnte. Zudem stehen solche Nutzungen in Konflikt zur Zielsetzung, der Wahrung der an dieser Stelle und im nahen Umfeld vorhandenen, wohnbaulich genutzten Bereichen.
- In den Mischgebieten MI2, MI3, MI4, MI5, MI9, MI10 und MI11 wird der Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche > 210 qm ausgeschlossen, da der zentrale Versorgungsbereich „STZ Fraulautern“ in zumutbarer Entfernung (< 800 m) liegt. Vorhandene Einrichtungen genießen Bestandsschutz. In diesen Mischgebieten sind nur Nahversorger und folgende Nicht-innenstadtrelevante Sortimente zulässig, die im Gutachten als „*Saarlouiser Liste Nicht-zentrenrelevanter Sortimente*“ definiert wurden:
  - *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 Frottiertgewebe (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 Sesselaufgaben, 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
- Die Mischgebiete MI1, MI6, MI7 und MI8 befinden sich innerhalb des STZ Fraulautern, das im Einzelhandelsgutachten als „Zentraler Versorgungsbe- reich“ eingestuft wird. Aus diesem Grund sind innerhalb der Mischgebiete MI1, MI6, MI7 und MI8 auch Einzelhandelseinrichtungen bis 799 qm Verkaufsflä- che, auch mit zentrenrelevantem Sortiment, zulässig, die im Gutachten als **„Saarlouiser Liste Zentrenrelevanter Sortimente“** definiert wurden:
  - Parfümerieartikel (52.33.1)
  - Orthopädische und medizinische Waren (52.32.0)
  - Bekleidung und Bekleidungszubehör, Herrenbekleidung(52.42.2), Damenbekleidung (52.42.3), Kinder- und Säuglingsbekleidung (52.42.4), Bekleidung ohne ausgeprägten Schwerpunkt (52.42.1)
  - Kürschnerwaren (52.42.5)
  - Schuhe (52.43.1)
  - Leder- und Taschenwaren (52.43.2)
  - Kurzwaren (52.41.2), Schneidereibedarf (52.41.2), Handarbeiten (52.41.2), Meterware für Bekleidung und Wäsche (52.41.2)
  - Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck (52.48.5), Augenoptiker (52.49.3), Optik und fotoopti- sche Erzeugnisse einschließlich Foto-, Kino und Projektionsgeräte, fototechnisches und - chemisches Material, Entwickler, Fixiersalz, Filme, Blitzgeräte, Belichtungsmesser, Blen- den, Verschlüsse, feinmechanische und optische Erzeugnisse, Mikroskope, Lupen, Fern- gläser, Fernrohre, Thermometer, Barometer(52.49.4)
  - Haushaltsgegenstände (52.44.3), keramische Erzeugnisse (52.44.4), Glaswaren (52.44.4)
  - Unterhaltungselektronik und Zubehör (52.54.2) sowie Computer, Computerteilen, periphe- ren Einheiten und Software einschließlich Geräten und Einrichtungen für die automatische Datenverarbeitung, Assembling von Computern (52.49.5) und Telekommunikationsendge- räten und Mobiltelefonen (52.49.6)
  - Schreib- und Papierwaren, Schreib- und Papierwaren (52.47.1), Schul- und Büroartikel (52.47.1), Maibedarf, Zeichengeräte, Unterrichts- und Künstlerfarben, Landkarten, Globen, Formulare (52.47.1)
  - Bücher, Fachzeitschriften auch in Form von elektronischen Publikationen (52.47.2)
  - Antiquitäten und antike Teppiche (52.50.1), Antiquariate (52.50.2)
  - Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Ge- schenkartikel (52.48.2)
  - Sportartikel einschließlich Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe (52.49.8) ohne Campingartikel, Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)
  - Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte (52.49.9)
  - Musikinstrumente und Musikalien (52.54.3)
- **Bordelle und bordellartige Betriebe** (inkl. Wohnungsprostitution) sind im ge- samten Geltungsbereich unzulässig. Sie dienen an so prägnanter Stelle nicht dem Stadtbild und würden damit letztlich die Entwicklung des Quar- tiers negativ beeinflussen. Hinzu kommt, dass eine Konzentration von Nut- zungen wie Spielhallen, Wettbüros, Bordelle und bordellähnliche Betriebe,

Sexkinos u.ä. in diesem Stadtbereich, in dem die Wohnnutzung Vorrang hat, als unverträglich angesehen wird. In anderen Stadtvierteln sind diese Nutzungen zulässig, sodass es aufgrund des Ausschlusses nicht zu einer Negativplanung kommt.

Vorhandene Nutzungen genießen Bestandsschutz, auch wenn die Planung diese Nutzungen zukünftig nicht mehr zulässt.

*Maß der baulichen  
Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl, der max. zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sowie durch die maximal zulässige Gebäude- und Traufhöhe geregelt.

Festsetzung der Grundflächenzahl:

Die maximale Obergrenze der Grundflächenzahl wird gem. § 17 BauNVO für die Baugebiete wie folgt festgesetzt:

- Für das Allgemeine Wohngebiet (WA1 und WA2) mit 0,4.
- Für die Mischgebiete (MI1-9 und MI11) mit 0,6.
- Für das Mischgebiet (MI 10) mit 0,7.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Erklärung / Begründung:

Die maximale Grundflächenzahl wurde gemäß § 17 BauNVO innerhalb der jeweiligen Obergrenzen der Baugebiete festgesetzt. Diese sollen eine wirtschaftliche und flächensparende Ausnutzung der Bauflächen gewährleisten. Die festgelegte Grundflächenzahl orientiert sich weitestgehend am Bestand, gewährleistet allerdings auch geringfügige Entwicklungsmöglichkeiten. Eine Überschreitung der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für das MI10 erfolgt gem. § 17 Abs. 2 BauNVO aufgrund der dort bestehenden baulichen Verdichtung sowie eines bereits baurechtlich genehmigten Bauantrages. Eine geringfügige Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Einbeziehung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ist zulässig. Die Festlegung der Baufenster, die durch die Baulinien und Baugrenzen festgelegt werden (siehe unten) schränken diese Entwicklungsmöglichkeiten jedoch ein.

Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen:

Im Bebauungsplan wird die **Zahl der Vollgeschosse** im WA1, WA2, MI2, MI3, MI4, MI5, MI8, MI9, MI10 und MI11 mit II, im MI1 und MI6 mit III und im MI7 mit V als Höchstmaß festgesetzt.

Als **maximale Gebäude- und Traufhöhen** gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen. Als Traufhöhe (TH) gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut, Eindeckung, Ziegel. Als Gebäudehöhe (GH) gilt die obere Dachbegrenzungskante. Als unterer Bezugspunkt für die maximale Gebäude- und Traufhöhe wird die Oberkante der Erschließungsstraße, senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite festgesetzt, die zur Straße liegt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe der Hauptgebäude darf durch technisch bedingte Anlagen oder Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, um max. 1,0

m überschritten werden und im MI7 auch durch untergeordnete Dachaufbauten (z.B. Aufzugsschacht) um max. 3,0 m überschritten werden.

Erklärung / Begründung:

Die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und zur Geschossigkeit entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten. Zur Wahrung des Ortsbildes werden Festsetzungen der Geschossigkeit (max. zwei Vollgeschosse im WA 1 und WA 2 sowie im MI2, MI3, MI4, MI5, MI8, MI9, MI10 und MI11; max. drei Vollgeschosse im MI1 und MI6, fünf Vollgeschosse im MI7) aus den Gegebenheiten vor Ort abgeleitet (Bestandsfestsetzungen). Genehmigte Gebäude mit einer größeren Geschossigkeit bzw. Gebäudehöhe genießen Bestandsschutz.

*Bauweise*

Festsetzung:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für alle Baugebiete eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Erklärung / Begründung:

Dies begründet sich insbesondere darin, dass die bereits bestehende Bebauung eine geschlossene Bauweise aufweist. Um dem Planungsziel einer ortsbildverträglichen städtebaulichen Entwicklung zu entsprechen, sind künftige Gebäude in derselben Bauweise herzustellen.

Demnach werden Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

*Überbaubare  
Grundstücksflächen*

Festsetzung:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Ist die im Plan dargestellte überbaubare Fläche eines jeweiligen Grundstücks größer als 40 % (WA) bzw. 60 % (MI) der Gesamtgrundstücksfläche, darf dennoch nur max. eine Teilfläche von 40 % bzw. 60 % bebaut werden. Ist die durch die Baugrenzen /-linien festgelegte überbaubare Fläche kleiner als 40 % (WA) bzw. 60 % (MI), so sind diese Grenzen für die geplante Bebauung maßgebend.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (0,5 m) kann zugelassen werden. Vorhandene Bebauungen genießen Bestandsschutz.

Erklärung / Begründung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass eine flexible und zugleich flächeneffiziente Grundstücksnutzung gewährleistet ist und Erweiterungsmöglichkeiten für bereits bestehende bauliche Anlagen im Plangebiet eingeräumt werden.

Im nordöstlichen Plangebietsteilbereich werden die Baufenster entsprechend Planeintrag durch Baulinien ergänzt. Hierbei werden die in der bereits bestehenden Bebauung gewachsenen, faktischen Baulinien aufgegriffen und in die pla-

nungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übertragen. So kann gewährleistet werden, dass sich die künftige Bebauung in diese Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die in der Planung dargestellten Baugrenzen und Baulinien dürfen durch untergeordnete Bauteile geringfügig überschritten werden, was unter Wahrung der städtebaulichen Zielsetzung zu einer angemessenen Flexibilität der Bauherren führt.

Die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen ergänzen die Festsetzung zur maximal überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ). Dadurch entstehen in Teilen der Baugebiete Flächen, in denen die überbaubaren Grundstücksflächen einen geringeren Größe aufweisen als die übergeordnete Grundflächenzahl zulassen würde. Dies schließt jedoch nicht die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen mit ein, deren Zulässigkeit sich weiterhin nach der festgesetzten GRZ bemisst.

Genehmigte Bestandsgebäude genießen einen Bestandsschutz.

*Stellplätze, Garagen  
Nebenanlagen*

Festsetzung:

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig mit Ausnahme auf den Vorflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den entlang der Straße festgesetzten Baugrenzen und Baulinien. Entlang der Taunusstraße sind Garagen nur ab einem Abstand von 5 m zur vorhandenen Straße zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebietes allgemein zulässig, mit Ausnahme auf den Vorflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den entlang der Straße festgesetzten Baugrenzen und Baulinien. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien.

Erklärung / Begründung:

Dass Stellplätze sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, begründet sich aus der Analyse der Bestandssituation.

Garagen sind auf den Vorflächen zwischen Lebacher Straße und den entlang der Straße festgesetzten Baugrenzen und Baulinien nicht zulässig, da sie an dieser Stelle den öffentlichen Raum einengen würden und das Straßenbild, das durch die klar definierten Häuserfronten geprägt wird, erheblich stören würden. Entlang der Taunusstraße sind Garagen nur ab einem Abstand von 5 m zur bestehenden befestigten Straßenfläche der Taunusstraße (außerhalb des Geltungsbereiches) zulässig, um zu gewährleisten, dass der Straßenraum nicht zugesperrt wird. Generell gilt, dass zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ein ausreichender Stauraum im Zuge des Bauantrags nachgewiesen werden muss. Vorhandene Garagen genießen Bestandsschutz.

*Verkehrsfläche*

Festsetzung:

Im Plangebiet wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Ferner wird im südlichen Bereich des Plangebietes die Straße "Hinter der Kirche" als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

Die Straßenbegrenzungslinie grenzt die Verkehrsflächen gegenüber den Mischgebieten, allgemeinen Wohngebieten sowie den Grünflächen ab.

Erklärung / Begründung:

Die Festsetzung der Verkehrsflächen orientiert sich am Bestand. Der Bebauungsplan trifft im Hinblick auf den Ausbau und die Gestaltung der Erschließungsflächen nur rahmengebende Festsetzungen wie Linienführung und Breite des Ausbaus sowie die jeweilige Zweckbestimmung. Der Bebauungsplan definiert damit zunächst nur die Verkehrsfläche ohne konkrete Querschnittsdarstellung. Hiermit sollen einerseits erforderliche Flächen zur Organisation der Verkehrsbeziehung gesichert werden, andererseits aber Spielräume für die zukünftige Gestaltung der Querschnitte gegeben werden. Die zur Verfügung stehenden ausgewiesenen Verkehrsflächen gehen stellenweise über den eigentlichen Erschließungsbedarf hinaus. Es wird daher empfohlen, die Flächen, die für verkehrliche Funktionen nicht genutzt werden, als Grünfläche zu gestalten. Die Flächen, an denen der öffentliche Verkehrsraum Teile privater Grundstücke miteinschließt, sind in der Planzeichnung in die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche übernommen worden um den Bestand abzubilden (Die bezeichneten Teilflächen entsprechen faktisch gewidmeten Verkehrsflächen). In den Fällen, in denen eine private Bautätigkeit auf der Straßenparzelle stattgefunden hat, wurde keine planungsrechtliche Berichtigung vorgenommen, um bei einer späteren Neugestaltung der Lebacher Straße einen möglichst großen Gestaltungsspielraum offen zu halten. In der Planzeichnung ist eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, um den bereits bestehenden verkehrsberuhigten Bereich in der Straße „Hinter der Kirche“ planungsrechtlich abzubilden und zu sichern.

*Grünflächen*

Festsetzung:

Im westlichen Geltungsbereich wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine Öffentliche Grünfläche mit dem Zweck „Gestaltungsrün“ festgesetzt.

Erklärung / Begründung:

Diese Festsetzung sichert die bestehende Grünfläche, die den Straßenraum im Einmündungsbereich optisch begrenzt.

*Abgrabungen und  
Aufschüttungen*

Festsetzung:

In den Gebieten MI 1, MI 6 und MI7 sind Erdeingriffe tiefer als 3 m unter GOK nicht zulässig und ein Mindestabstand von 2m zum Grundwasser zu gewährleisten. Ein entsprechender Nachweis ist vor Beginn etwaiger Bauarbeiten, z.B. im Rahmen einer Baugrunduntersuchung zu führen.

Erklärung / Begründung

Diese Festsetzung wurde gemäß den Vorgaben des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz (Stellungnahme vom 05.03.2020) zum Schutz des Grundwassers getroffen.

*Anpflanzungen*

Festsetzung:

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gem. § 9 Abs. 25a BauGB gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich o.g.

Flächen nicht zulässig. Bei einer Einfriedung der Grundstücke mit Gehölzen wird empfohlen, schnittverträgliche einheimische Gehölze, wie Liguster, Hainbuche, Feldahorn zu verwenden.

Erklärung / Begründung:

Die Begrünung und gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen, sowie der explizite Ausschluss von großflächigen „Schottergärten“ gewährleistet, dass die nicht überbaubaren Flächen einen wichtigen Beitrag zum Kleinklima leisten und bei entsprechender Sorten-/ Artenauswahl auch zum Artenschutz beitragen können.

Bei einer Einfriedung der Grundstücke mit Gehölzen wird empfohlen, schnittverträgliche einheimische Gehölze, wie Liguster, Hainbuche, Feldahorn zu verwenden. Hier reicht i.d.R. eine einreihige Bepflanzung aus, um den gewünschten Sichtschutz zu gewährleisten. Auch schmale Gehölzstreifen können der Avifauna als Nistplatz dienen. Einheimische Gehölze werden außerdem von der Insektenwelt als Habitate genutzt.

*Erhaltung*

Festsetzung:

Die drei Einzelbäume im Straßenraum der Lebacher Straße sind zu erhalten. Vorhandene Bäume auf Privatflächen, die einen guten Gesundheitszustand haben, sind ebenfalls zu erhalten. Es gelten die Bestimmungen der städtischen Baumschutzsatzung.

Erklärung / Begründung:

Drei Einzelbäume im Straßenraum der Lebacher Straße stellen wichtige gestalterische Elemente auf den Grünflächen dar und leisten durch die Photosynthese einen wichtigen Beitrag für das Mikroklima. Die Erhaltung vorhandener Bäume auf Privatflächen, die einen guten Gesundheitszustand haben, dient sowohl dem Klimaschutz als auch dem Artenschutz, da dort i.d.R. einheimische Baumarten zu finden sind, die auch der Insekten- und Vogelwelt entsprechende Nischen bereitstellen können. Durch die Beachtung der Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis<sup>8</sup> wird gewährleistet, dass im Fall einer Fällung für adäquaten Ersatz gesorgt wird.

*Altlasten*

Festsetzung:

Im Bereich der nach § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichneten Altlastverdachtsfläche Lebacher Straße 53 (ALKA SLS\_4381 Chemische Reinigung) sind Folgenutzungen und -vorhaben gem. §9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme oder einer gutachterlichen Ausräumung des Verdachts gem. § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zulässig.

Vorhandene Nutzungen genießen Bestandsschutz.

Erklärung / Begründung

Das LUA hat in seiner Stellungnahme im Rahmen des Beteiligungsverfahrens explizit auf die o.g. Altlastverdachtsfläche hingewiesen. Demnach darf keine Nutzung oder kein Vorhaben für die Flächen im Bebauungsplan vorgesehen werden die mit einer vermuteten Bodenbelastung unvereinbar oder unzulässig wäre.

---

<sup>8</sup> Satzung zum Schutz von Bäumen in der Kreisstadt Saarlouis (Baumschutzsatzung) vom 30.03.1995, in Kraft getreten am 01.01.2001, Art. 13 der Euro-Anpassungssatzung vom 27.09.2001, in Kraft getreten am 01.01.2002

Demnach sollen Neuvorhaben und -nutzungen erst nach Abschluss einer Boden-sanierungsmaßnahme oder nachdem ein nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassener Sachverständiger den Verdacht ausgeräumt hat, zulässig sein.

*Örtliche  
Bauvorschriften*

Es werden folgende örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO erlassen:

Festsetzung zum Niederschlagswasser:

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 138 für ein 5-jähriges Regenereignis erfolgen.

Sollte eine Versickerung technisch nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch eine Dachbegrünung (Retentionsdach) oder andere geeignete Maßnahmen (z. B. Retentionszisternen etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und auf maximal 1 l/s gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen.

Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 117 für ein 5-jähriges Regenereignis erfolgen. Unabhängig vom Ergebnis des rechnerischen Nachweises beträgt das zu schaffende, ständig auf dem Grundstück vorzuhaltende, Mindestrückhaltevolumen 5 Kubikmeter.

In den Gebieten MI 1, MI 6 und MI 7 ist bei Neubauten die Versickerung oder Verrieselung des von versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers nicht zulässig.

Erklärung / Begründung:

Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass das Niederschlagswasser wieder dem natürlichen Kreislauf zugeführt wird. Bei einer Rückhaltung auf dem Grundstück durch Zisternen / Rigolen, Gründächer etc. können Spitzenwasserabflüsse vermieden werden und somit Hochwasserereignisse in den Vorflutern abgemildert werden.

Eine Einschränkung in den Gebieten MI 1, MI 6 und MI 7 erfolgt zum Schutz des Grundwassers vor einem Grundwasserschaden gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz vom 12.06.2020 (Zeichen: 01/1312/1284/Sto).

Gründächer fördern außerdem das Kleinklima und den Artenschutz.

Bei einer Nutzung als Brauchwasser (z.B. für die Gartenbewässerung) wird zudem die Ressource Wasser geschont.

Festsetzung zur Oberflächenbefestigung

Die geplanten Grundstücksoberflächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege etc.) sind versickerungsfähig herzustellen (z.B. Schotterrasen, Rasengitter, breitfugiges Pflaster).

Erklärung / Begründung:

Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass das Niederschlagswasser auf den teilversiegelten Flächen versickern kann.

Bei breitfugigen und begrünten Pflastersystemen besteht außerdem die Möglichkeit für Insekten, diese kurzrasigen Pflanzen als Nahrungspflanzen zu nutzen.

Auch Schotterrasen bieten diese Möglichkeiten, einen - wenn auch geringen - Beitrag zum Arten-/ Insektenschutz zu leisten.

#### Gestalterischen Vorschriften

Sie orientieren sich im Wesentlichen an den geplanten und vorhandenen Gebäudenutzungen. So sollen durch diese Regelungen insgesamt ein störendes Erscheinungsbild verhindert werden und gleichzeitig noch ausreichend Spielräume für eine individuelle Architektur gewährleistet bleiben.

#### Festsetzung zu Einfriedungen

Entlang von Straßen sind in den Vorgärten geschlossene (undurchsichtige) Einfriedungen (z.B. Mauern, Sichtschutzwände) bis max. 0,6 m Höhe, offene (transparente) Einfriedungen (z.B. Stabmattenzaun, Maschendraht) bis zu einer Höhe von max. 1,40 m zulässig.

#### Erklärung / Begründung:

Entlang von Straßen sind in den Vorgärten geschlossene (undurchsichtige) Einfriedungen (z.B. Mauern, Sichtschutzwände) nur bis max. 0,6 m Höhe zulässig, damit das öffentliche Straßenbild nicht zu stark beeinträchtigt wird. Offene (transparente) Einfriedungen (z.B. Stabmattenzaun / Maschendraht) sind bis zu einer Höhe von max. 1,40 m zulässig.

#### Festsetzung zu Dächern

- bei Hauptgebäuden sind Sattel- und Walmdächer zulässig
- Walmdächer sind nur an Kopfbauten zulässig.

#### Erklärung / Begründung:

Im Plangebiet sind Sattel- und Walmdächer für die Hauptgebäude zulässig, so dass den Bauherren ein individueller Spielraum bei der Dachgestaltung zur Verfügung steht. Die Festlegung wird auf die Hauptgebäude beschränkt, damit für die Bauherren bei der Gestaltung von Dächern untergeordneter Anbauten ausreichend Spielraum bleibt. Walmdächer sind nur an Kopfbauten zulässig.

#### Festsetzung zu Werbeanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - 2) sind Werbeschilder bzw. -anlagen mit einer Gesamtgröße von max. 2,5 m<sup>2</sup> je Gewerbeeinheit zulässig.

Im Mischgebiet (MI 1 - 11) sind Werbeschilder bzw. -anlagen mit einer Größe von max. 4,0 m<sup>2</sup> je Gewerbeeinheit zulässig.

Für beide Bereiche gilt:

- Je Gewerbebetrieb oder sonstiger Arbeitsstätte ist nur eine Werbeanlage zulässig.
- Die Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn sie insgesamt einheitlich gestaltet ist und das Gesamtmaß von 2,5 m<sup>2</sup> (WA) bzw. 4,0 m<sup>2</sup> (MI) nicht überschreitet.
- Wechselwerbeanlagen sind unzulässig.
- An gewerblich genutzten Gebäuden ist ein Ausleger der Größe von max. 0,6 m x 0,6 m zulässig.
- Werbeanlagen sind bei Geschäftsaufgabe zurückzubauen.

Anbringung von Werbeanlagen:

- An der Fassade angebrachte Werbeanlagen sind nur als **Einzelbuchstaben** zulässig.

- Werbeanlagen können entweder am Gebäude befestigt werden oder sind als freistehende Pylone innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dabei dürfen Pylone eine Höhe von 2,5 m und eine Breite von 1,0 m nicht überschreiten.
- Werbeanlagen am Gebäude sind nur im Bereich des Erdgeschosses und im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses zulässig.
- Schaufenster, sonstige Fenster oder Glastüren dürfen weder zugeklebt, noch zugestrichen werden. Der Anteil beim Bekleben, Bemalen oder Beschriften darf maximal 10% je Glasscheibe betragen.

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.

#### Erklärung / Begründung:

Um einen Werbewildwuchs zu vermeiden und um ein verträgliches Ortsbild zu sichern werden Einschränkungen für die Gestaltung von Werbeanlagen getroffen, ohne den Spielraum der werbenden Gewerbebetreiber übermäßig einzuschränken. Im Bereich aller Baugebiete sind Werbeanlagen an Gebäuden in ihrer Größenausprägung auf die jeweilige Fassade abzustimmen. Sie sollen die Fassade nicht dominieren. Zusätzlich werden zur Sicherung der Freiraumqualität auch freistehende Werbeanlagen wie Werbeschilder und Pylone in ihrer Ausprägung, Höhe und Anzahl eingegrenzt. Als Teil der Ortsmitte Fraulautern sowie des Fördergebietes „Soziale Stadt“ kommt der vorliegenden Planung damit eine besondere Sorgfaltspflicht in der städtebaulichen Entwicklung zu. Die Gestaltung des öffentlichen Raums bedarf daher genauer Richtlinien, einer weiteren Negativentwicklung der Ortsmitte Fraulautern vorzubeugen. Damit kann zum einen die Standortattraktivität für zukünftige Gewerbe und Wohnansiedlungen erhöht werden und zum anderen einen für die Anwohner ansprechenden und identifizierbaren Stadtteilkern entwickelt werden. Ein generelles Verbot von Wechselwerbeanlagen ergibt sich aus der anspruchsvollen Verkehrssituation sowie aus der erhöhten Ablenkungswirkung auf die Verkehrsteilnehmer durch die betreffenden Anlagen. Aufgrund der auffälligen Gestaltung und des wechselnden Inhaltes kann bei Wechselwerbeanlagen, im Vergleich zu traditionellen Werbeanlagen, nicht davon ausgegangen werden, dass sich ein Gewöhnungseffekt bei den Verkehrsteilnehmern einstellt. Daher kann es zu einer Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs kommen. Dies ist insbesondere der Fall, da im Plangebiet eine besonders anspruchsvolle Verkehrssituation vorhanden ist. Die Lebacher Straße hat, wie bereits in der Einleitung dargelegt, mit einem Verkehrsaufkommen von bis zu 17.900 KfZ/Tag eine hohe Verkehrsbelastung. Hinzu kommt, dass die abgehenden Anlieger- und Sammelstraßen nicht durch einen Abfahrstreifen zugänglich sind. An den vorhandene Bushaltestellen besteht für querende Fußgänger zudem ein erhöhtes Gefährdungspotential. Das Verbot von Wechselwerbeanlagen soll daher dazu beitragen die problematische Verkehrssituation nicht weiter zu verschärfen und präventiv Unfälle vorzubeugen.

#### Festsetzungen zu Mülltonnenabstellplätzen

Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen

und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

Erklärung/Begründung

Die Abschirmung von Nebenflächen dient ebenfalls der Förderung des Ortsbildes.

*Kennzeichnung*

Gem. § 9 Abs. 5 BauGB werden folgende Altlastenverdachtsflächen im Bebauungsplan gekennzeichnet:

- Lebacher Straße 53 (ALKA SLS\_4381)
- Lebacher Straße 73 (ALKA SLS\_21988)

*Übernahme*

Gem. § 9 Abs. 6 BauGB werden folgende Baudenkmäler nachrichtlich übernommen:

- Lebacher Straße 59, Bauernhaus, 1906 (Einzeldenkmal)
- Lebacher Straße 135, Bauernhaus, 1. Viertel 20. Jh. (Einzeldenkmal)

Der Höhenfestpunkt (HFP) 6606 / 192 wird nachrichtlich in den Plan übernommen.

*Hinweise*

Die **Entwässerung** des Plangebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem:

- Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.
- 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.
- Die geplanten Entwässerungsanlagen müssen den Anforderungen der Entwässerungssatzung und der Abwassergebührensatzung der Kreisstadt Saarlouis entsprechen<sup>9</sup>.
- Der Anschluss an den öffentlichen Kanal muss im Bereich der Haltung und darf nicht an Schächte erfolgen.
- Vorhandene ungenutzte Stutzen müssen genutzt werden.

Vor dem Beginn von Erdarbeiten ist die Einweisung durch die relevanten **Leitungsträger** erforderlich.

Bezüglich des nachrichtlich übernommenen **Höhenfestpunktes** (HFP) 6606 / 192 bittet das Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung vor Aufnahme konkreter Bau- oder Sanierungsmaßnahmen um Rücksprache, um gegebenenfalls Verlegungs- oder Sicherungsmaßnahmen vornehmen zu können.

**Rodungen** sind gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten dennoch Rodungen/ Rückschnittmaßnahmen in diesem Zeitraum notwendig werden, die über einen geringfügigen Rückschnitt hinausgehen, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten

---

<sup>9</sup> [www.saarlouis.de/rathaus/organisation/ortsrecht/](http://www.saarlouis.de/rathaus/organisation/ortsrecht/)

Fortpflanzungs-/ Ruhestätten (u.a. in Höhlenbäumen) vorhanden sind. Bei Überschreitung der Geringfügigkeit ist ein Befreiungsantrag gem. § 67 BNatSchG zu stellen.

Gebäude sind vor **Abriss bzw. umfangreichen Sanierungsarbeiten** (Dach / Fassade) auf Fledermäuse und Brutvögel (Gebäudebrüter, wie Schwalben, Haussperling) zu untersuchen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von **Starkregenereignissen** einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Die Deutsche Bahn AG weist darauf hin: Durch den **Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen** entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Reklameeinrichtung herausstellen, dass es doch zu Beeinträchtigungen der Signalsicht kommt, ist DB seitig mit einem Widerruf der Zustimmung bzw. mit Einschränkungen oder Abänderungen zu rechnen.

Im Planbereich befinden sich **Telekommunikationslinien** der Telekom Deutschland GmbH, der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH und der inxio GmbH sowie **Fernwärmeverorgungsleitungen** der STEAG New Energies GmbH. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Versorgungsleitungen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Versorgungsleitungen jederzeit möglich ist. Falls betroffen, müssen Abdeckungen von Abzweikkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Die 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 sind zu beachten.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass aufgrund fehlender Dokumentationen keine Aussage zu möglichen **Kampfmitteln** im Geltungsbereich getroffen werden kann. Seit 2013 werden Baugrunduntersuchungen und Grundstücksüberprüfungen (Flächendetektion/Bohrlochdetektion) nicht mehr durch den staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt. Deshalb sollten Anfragen zu Kampfmitteln so rechtzeitig gestellt werden, dass die Beauftragung gewerblicher Firmen zur Detektion der Baufläche rechtzeitig vor Baubeginn durch den Bauherrn erfolgen kann. Die Kosten hierfür gehen zu Lasten des Bauherrn/Auftraggebers. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist auch weiterhin für die Beseitigung, Entschärfung, Vernichtung aufgefundener Kampfmittel zuständig.

Das Landesdenkmalamt weist bezüglich **Bau- und Bodendenkmälern** auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 und 2 SDschG) sowie auf § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) hin.

Der NABU empfiehlt bei Neubauten bezüglich des Artenschutzes künstliche Nisthilfen und Quartiere für im Rückgang befindliche oder gefährdete Gebäudebrüter einzubauen sowie bezüglich der Verbesserung des Stadtklimas bei Flachdächern oder Dächern mit geringem Neigungsgrad eine Begrünung vorzusehen.

## 6 PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen

Da der vorliegende Bebauungsplan insbesondere darauf abzielt, die bestehenden baulichen Strukturen zu erhalten und eine künftige Entwicklung entsprechend den bestehenden städtebaulichen Eigenarten des Plangebietes zu ermöglichen, erübrigt sich somit ein alternativer Standort. Außerdem ist es das Ziel des Bebauungsplanes, in diesem Bereich des Stadtgebiets die Gestaltung und das Ausmaß von Werbeanlagen zu steuern.

## 7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG

Mit Realisierung der Planung sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

*Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse*

Negative Auswirkungen auf den Belang der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht erkennbar, da vorwiegend eine Bestandssicherung mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten erfolgt.

*Verkehr*

Die Lebacher Straße ist bereits heute als Einfallstraße zur Innenstadt der Kreisstadt Saarlouis anzusehen. Die Planung hat auf das ohnehin hohe Verkehrsaufkommen kaum Auswirkungen. Dadurch ergeben sich keine weiteren spürbar negativen Auswirkungen auf die Umgebung.

*Wohnbedürfnisse der Bevölkerung*

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich unter anderem um die planungsrechtliche Sicherung von Wohngebäuden oder teilweise zu Wohnzwecken

genutzten Gebäuden in einem baulich verdichteten Quartier. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden somit berücksichtigt.

*Soziale und kulturelle  
Bedürfnisse / Sport,  
Freizeit und Erholung*

In den Baugebieten sind gem. den getroffenen Festsetzungen Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig. Dem Belang wird somit entsprochen.

*Erhaltung/ Umbau  
vorh. Ortsteile / zentrale  
Versorgungsbereiche*

Der westliche Geltungsbereich (MI1, MI6, MI7 und MI8) ist gem. Einzelhandelskonzept einem Zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen, so dass die Festsetzungen auf dieses Ziel hin ausgerichtet sind und so insbesondere der Nahversorgung dienen. Durch die Stärkung und Sicherung dieses Bereiches sind positive Auswirkungen zu erwarten.

*Denkmalschutz*

Negative Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes und der Baukultur sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Die sich im Plangebiet befindenden Denkmäler wurden in den Festsetzungen nachrichtlich übernommen.

*Orts-/  
Landschaftsbild*

Auf das Plangebiet sowie dessen Umgebung ergeben sich durch die Planung und den Abstand zu den nächsten baulichen Anlagen keine negativen Auswirkungen. Durch die Festsetzung von zulässigen Gebäudehöhen, welche sich an der bestehenden Bebauung orientieren, wird ein homogenes Maß der baulichen Nutzung gewahrt, sowie möglichen unverhältnismäßigen vertikalen Gebäudeaufstockungen vorgebeugt, was sich positiv auf die Entwicklung des künftigen Ortsbildes auswirkt. Ebenso tragen die Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen dazu bei, dass sich der Bereich der Lebacher Straße entsprechend seiner Funktion als Stadtteilzentrum gestalterisch positiv entwickeln kann.

*Kirchen*

Die Belange von Kirchen werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Anlagen für kirchliche Zwecke sind in den Mischgebieten ausnahmsweise zulässig.

*Natur und Umwelt*

Die Festsetzungen werden so getroffen, dass die Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange möglichst gering sind bzw. entsprechend kompensiert werden. Näheres ist dem gemeinsamen Umweltbericht zu entnehmen.

*Belange der Wirtschaft,  
Arbeitsplätze*

Die vorliegende Bauleitplanung hat unter anderem die Sicherung des Gebäudebestands sowie eine Begrenzung der ungeordneten baulichen Entwicklung, insbesondere von Werbeanlagen zum Ziel. Da dadurch eine Aufwertung der Außenwirkung von vorhandenen und zukünftigen Betrieben einhergeht, wird somit explizit eine Stärkung der lokalen Wirtschaft induziert. Der festgesetzte Nutzungskatalog für die Baugebiete orientiert sich sowohl am Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Saarlouis sowie den vorhandenen Nutzungen und hat eine stadtverträgliche Steuerung der Wirtschaftstätigkeit in der Lebacherstraße zum Ziel. Vorhandene Nutzungen genießen Bestandsschutz. Den Belangen der Wirtschaft sowie von Arbeitsplätzen wird damit explizit Rechnung getragen.

Weitere Belange der Wirtschaft, die in § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB aufgeführt werden, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

*Land-/ Forstwirtschaft* Negative Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft sind aufgrund fehlender Betroffenheit auszuschließen.

*Personen-/  
Güterverkehr,  
Verteidigung/  
Zivilschutz* Die Belange, die in § 1 Abs. 6 Nr. 9 und 10 BauGB genannt sind, werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

*Städtebauliche  
Planungen* Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Widersprüche zu informellen, von der Stadt beschlossenen Planungen bekannt. Es wurde im Rahmen der Planung insbesondere auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept eingegangen.

*Hochwasserschutz* Auswirkungen auf den Hochwasserschutz sind aufgrund fehlender Betroffenheit nicht zu erwarten.

*Flüchtlinge/  
Asylbegehrende* Es ist davon auszugehen, dass im Gemeindegebiet ausreichend Möglichkeiten für die Unterbringung von Flüchtlingen bzw. Asylbegehrenden bereitstehen, so dass keine Auswirkungen auf den Belang zu erwarten sind.

*Private Belange* Diese Belange werden dahingehend berücksichtigt, dass alle vorhandenen Nutzungen Bestandsschutz genießen, aber auch Entwicklungsmöglichkeiten (Bautätigkeit) in der Taunusstraße sowie bauliche Erweiterungen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen möglich sind. Gegenüber dem Bestandsrecht nach § 34 BauGB werden zukünftige Baumaßnahmen jedoch zu einem gewissen Maße an manchen Stellen eingeschränkt (z.B. durch Baulinien). Dort überwiegen die Belange des Ortsbildes (Raumkanten, Gebäudefluchten etc.) und die Belange einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (Belichtung, Belüftung der rückwärtigen Bereiche etc.).

Auf Grund der getroffenen örtlichen Bauvorschriften kommt es zu Einschränkungen für die Eigentümer. Es ist davon auszugehen, dass diese Festsetzungen im Verhältnis zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung verhältnismäßig sind. Das Ziel einer einheitlichen Gestaltung trägt zu einer zukünftigen Verbesserung des Ortsbildes und damit Wertsteigerung bei.

*Entschädigung* Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein bereits überwiegend bebautes Gebiet überplant. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich weitestgehend an der vorhandenen Bebauung. Der vorhandenen Bebauung wird ein Bestandsschutz eingeräumt. Es ist von keiner erheblichen Grundstückswertminderung bzw. Nutzungsbeschränkung auszugehen. Bzgl. der örtlichen Bauvorschriften kommt es zu Einschränkungen, jedoch zu keinem wesentlichen Vermögensnachteil für die Eigentümer. Mit den Bauvorschriften wird das Ortsbild gestärkt, was zu einer Wertsteigerung führen kann.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine sonstigen Belange betroffen.