

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplanentwurf "In den Fliesen", Teilplan I  
zwischen der Bahnhofsallee, der Schanzen- und der Bahnhof-  
straße

### 1. Allgemeines und Abgrenzung

Mit dem Architektenvertrag vom 14. April 1980 und mit Schreiben vom 29. September 1981 hat die Kreisstadt Saarlouis der AGSTA (Arbeitsgruppe Stadtplanung, Völklingen) die Ausarbeitung eines Bebauungsplanes für das oben bezeichnete Gebiet zwischen Bahnhofsallee, Schanzen- und Bahnhofstraße übertragen. Der Aufstellungsbeschuß durch den Stadtrat erfolgte am 29. Nov. 1979.

Damit soll auf der Grundlage des von der AGSTA erstellten Bebauungsplanentwurfes für den Hauptbahnhofsbereich Saarlouis mit insgesamt 4 Teilgebieten 1) die städtebauliche Planung für einen ersten Teilbereich konkretisiert und abgeschlossen werden.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist gem. § 8 Abs. 2 BBauG aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Saarlouis entwickelt worden.

### 2. Entwurfsvorgaben

Die Bauflächen entlang der Bahnhofsallee und der Schanzenstraße sowie der Eckbereich Bahnhofsallee-Bahnhofstraße sollen als "Mischgebiet" (Mi gem. BauNVO § 6 mit zulässiger Wohnnutzung ab dem II. Geschoß = 1 OG) und die restliche Bauflächen als "Allgemeine Wohngebiete" gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Die vorgesehene Geschoßzahl der Neubebauung soll im Mischgebiet (Mi) an der Bahnhofsallee mindestens III, höchstens V Geschosse betragen. Für das Mischgebiet (Mi) an der Schanzenstraße

---

1) Teilgebiete 1 bis 4: Bereich Schanzenstraße, Bachstraße, Kath. Kirche Christkönig, Hauptbahnhof und Bahnhofstraße bis SHG-Gelände

sind maximal III Geschosse und für das allgemeine Wohngebiet III bzw. IV Geschosse vorgesehen.

### 3. Vorhandene Gegebenheiten

#### 3.1 Topographie

Das Planungsgebiet ist im wesentlichen eben und steigt geringfügig von Süden nach Norden zum Bahnhof hin an.

#### 3.2 Erschließung

Die äußere Erschließung (Haupterschließung) ist vorhanden.

Sie besteht aus der:

- Schanzenstraße im Süden (B 51): überörtliche Verkehrsstraße (eine Verlegung der B 51 zur Saar hin ist beabsichtigt)
- Bahnhofsallee: Haupterschließung des Bahnhofes und Verbindung zum Stadtzentrum
- Bahnhofstraße: alte Verbindungsstraße zwischen Roden und Fraulautern

Die innere Erschließung besteht aus den Park- und Zufahrtsflächen zu der Blockinnenbebauung sowie aus Fuß- und Anlagewegen.

#### 3.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Durch die unmittelbare Grenzlage zum Bahnhof ist das Planungsgebiet sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden.

##### 3.3.1 Schienengebundener Verkehr

Nördlich des in Rede stehenden Baugebietes schließt jenseits der Bahnhofstraße das Gelände der Bundesbahn mit dem Hauptbahnhof Saarlouis an.

Der Hauptbahnhof hat neben einer wichtigen örtlich und regionalen Funktion für Pendler auch eine überregionale Bedeutung im

Schienenfernverkehr (Saarbrücken - Trier - Koblenz) sowie in Ost-West-Richtung).

### 3.3.2 Busverkehr

Der Bahnhof wird von mehreren Buslinien (Busbahnhof auf dem DB-eigenen Bahnhofsvorplatz) angefahren. Dies sind im einzelnen:

- innerstädtischer Andienungsverkehr vom zentralen Bus-Umsteigebahnhof am Kleinen Markt,
- Hauptbuslinie Roden und
- Hauptbuslinie Fraulautern.

Neben den Bussen der Kreisverkehrsbetriebe fahren auch Bundesbahnbusse den Hauptbahnhof an.

Das Baugebiet ist mit dem Bahnhofsvorplatz durch eine Fußgängerunterführung verbunden.

## 4. Gebäudebestand

Im Planungsgebiet bleiben folgende Gebäude erhalten:

- die 5 Wohnhäuser an der Schanzenstraße,
- das Autohaus mit dem Wohnhaus an der Schanzenstraße,
- die Tankstelle an der Schanzenstraße,
- die aus 4 Gebäuden bestehende Baugruppe an der Ecke Bahnhofsallee - Bahnhofstraße (mit Geschäften, Hotel, Polizeidienststelle und Wohnungen).

## 5. Ziele des Bebauungsplanentwurfes

Die gestiegenen Anforderungen an die Wohnumwelt und -qualität sowie eine verstärkte Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnungen, verbunden mit einer veränderten Nachfragesituation im gewerblichen und Dienstleistungssektor haben die Stadt Saarlouis zum Überdenken der baulichen Situation am Hauptbahnhof veranlaßt.

In diesem Zusammenhang ist auch der Beschluß des Stadtrates über den Abriß der Schlichtwohnungen aus den 50er Jahren zwischen Schanzen- und der Bahnhofstraße zu sehen.

Die von der Stadt dabei zugrundegelegten Ziele können nur in Bearbeitung aller Teilbereiche (siehe Seite 1 der Begründung) erreicht werden und sind demzufolge umfassend aufgelistet. Der hier vorliegende Bebauungsplanentwurf zum ersten Teilbereich trägt als Teil einer Gesamtkonzeption zu dieser Zielrealisierung bei.

Hauptziele der Stadt Saarlouis sind im wesentlichen:

Planung und Durchsetzung einer multifunktionalen Zone im Bereich des Hauptbahnhofes mit städtebaulicher Überleitung zum Stadtkern (Eingangstor zum Stadtzentrum);

Verbesserung des Wohnumfeldes;

Schaffung von Flächen für Gewerbe- und Dienstleistungsbereiche in den stark frequentierten Bereichen (Bahnhofsallee) im Erd- und Obergeschoß;

Berücksichtigung der erhaltenswerten Bausubstanz;

Schaffung genügender Stellplätze für die Anwohner, Berufstätigen und Pendler sowie für Andienung;

Schaffung von Zonen, die der Ruhe und Erholung sowie für das Spielen der Kinder dienen sollen (Grünraumfunktion).

## 6. Rahmenbedingungen

Für die Planungskonzeption gelten folgende Rahmenbedingungen:

- a) Anbindung des gesamten Planungsbereiches an die angrenzende Innenstadt unter Berücksichtigung nachfolgender Planungen zwischen Schanzenstraße und Saar.
- b) die bereits vorhandene Primärererschließung (die das Baugebiet umschließenden Straßen);
- c) Berücksichtigung des Funktionsablaufes im Bereich des Hauptbahnhofes sowie des Busbahnhofes;
- d) die bestehende topographische Situation;
- e) größtmögliche Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes;
- f) Ver- und Entsorgungsleitungen im umgebenden Straßennetz sowie Durchquerung des Baugebietes selbst durch ein Elektrokabel (10 KV-Steuerkabel der Stadtwerke Saarlouis).

## 7. Städtebauliche Konzeption

### 7.1 Kernzone des Gesamtgebietes = Bahnhofsallee

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes liegt nur der östliche Teilabschnitt. Den Ziel- und Rahmenbedingungen angepaßt wird die Bahnhofsallee als "Auftaktzone" vom Bahnhof zur Innenstadt als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Insofern stehen Wohnen und gewerbliche Nutzung gleichberechtigt nebeneinander. Die geschlossene Bauweise (Reihenhäuser) sind mit 3 bis 5 Vollgeschossen (4 Hauptgeschosse und 1 Dachgeschoß) bis zu einer Gesamtbautiefe von 18 m (Maß leitet sich aus den Stellplätzen ab) vorgesehen. Um den Straßenraum zu fassen, sind straßenseitig 3 Geschosse als Mindestzahl festgesetzt und 5 Geschosse als Höchstzahl zulässig. Die Gebäudebreite kann individuell festgelegt werden. Als Nutzung ist vorgesehen:

UG	-Keller und Stellplätze
EG	-Gewerbe, Dienstleistungen (evtl. Wohnen)
1. OG	-Gewerbe, Dienstleistungen (evtl. Wohnen)
2. OG - DG	-Wohnen.

Im Bereich der gewerblichen Erdgeschoßnutzung soll eine ca. 2,5 m breite Arkade den Fußgängern Witterungsschutz bieten. Die Fassade selbst ist durch teilweises Zurück- oder Vortreten einzelner Fassadenelemente vertikal so zu gliedern, daß die städtebauliche Wirkung (Plastizität) des Gesamtstraßenraumes erhöht wird und somit der besonderen städtebaulichen Bedeutung dieses Straßenraumes (Bahnhofsallee) Rechnung getragen wird. Diese Konzeption wird durch die gesamträumliche Aufweitung des Straßenraumes einschließlich einer beidseitigen Baumallee noch unterstrichen.

Die somit erreichte platzartige Raumaufweitung wirkt einem monotonen Reihenhausharakter entgegen und bietet nicht nur Raum für eine verstärkte Begrünung sondern auch für die Anlegung weiterer Stellplätze (Kurzzeitparker).

Die Bahnhofsallee, die z. Zt. 11,50 m breit ist, sollte eine auf 7,10 m verschmälerte Fahrbahnbreite erhalten, wobei die übrige Fläche einem breiteren Grünstreifen bzw. Gehsteig vorbehalten ist.

Die nachzuweisenden Stellplätze für den Bereich Bahnhofsallee sind in vorzusehenden Tiefgaragen unter dem Erdgeschoß (ca. 8 Stellplätze/10 lfdm. Baulänge) bzw. bei höherem Grundwasserspiegel mit halbversenktem Parkdeck (c. 6 Stellplätze/10 lfdm) möglich.

An der Rückfront der Gebäude Bahnhofsallee (Eckbereich Bahnhofstraße) kann durch den Abbruch von 3 Garagen die Möglichkeit geschaffen werden, 8 neue Garagen zu errichten, die von der

Bahnhofstraße anfahrbar sind.

Gemäß § 21 a BauNVO werden die Garagen bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche und der zulässigen Geschoßfläche nicht berücksichtigt.

## 7.2 Wohnbebauung

Die Wohnbebauung im Innenbereich des Planungsgebietes wird in geschlossener Bauweise III - bzw. IV-geschossig erfolgen. Die nach der BauNVO, § 17 Abs. 1 zulässige GFZ (1,0 bzw. 1,1) wird dabei überschritten.

Gemäß § 17 Abs. 1o BauNVO kann die zulässige Geschoßflächenzahl überschritten werden, wenn

1. besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen,
2. die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die jetzige Planung genügt diesen Anforderungen, da der Grundstückszuschnitt es ermöglicht, eine zentralgelegene, besonders groß dimensionierte öffentliche Grünfläche, ergänzt um ein von dieser zentralen Grün- und Spielfläche ausgehendes Netz von Grünzügen mit Fußwegen auszuweisen und sich aus dieser Lösung erhebliche Vorteile für den gesamten angrenzenden Wohnbereich insofern ergeben, als seinen Bewohnern, insbesondere auch Kindern, großzügige Möglichkeiten, für Spiel, Begegnung und Erholung abseits vom Fahrzeugverkehr eröffnet werden (eine bei der zentralen Lage des Gebietes keineswegs selbstverständliche Gegebenheit), diese Lösung mit ihrer Großzügigkeit hinsichtlich Licht, Durchlüftung, Bewegungsfreiheit, Begegnung, Spiel und Kontakt mit natürlicher Umgebung den Gesamtbereich auch optisch aufwertet und zudem für den Fußgängerverkehr erhebliche Gefahrenminderung bringt.

Die beiden Gebäudekomplexe werden von Norden her (Bahnhofstraße) erschlossen. Für den ruhenden Verkehr sind Stellplätze im Verhältnis 1 : 1, also 1 Stellplatz je Wohneinheit, vorgelagert, die mit Rasenverbundsteinen gepflastert werden, damit angesichts ungünstiger Kanalbedingungen, möglichst viel Oberflächenwasser versickern kann.

Der Ansatz 1 : 1 bei den Stellplätzen erscheint im Hinblick auf die zu erwartende Sozialstruktur des Bereiches, die Wohnungsgrößen sowie das planerische Ziel eines großzügig angelegten Grünbereiches vertretbar.

## 8. Bodenordnung

Da die Stadt Eigentümer der meisten Flächen ist, kann sie die Bodenordnung weitestgehend nach ihren Vorstellungen realisieren.

Ansonsten kann die Anpassung der Grundstücke an den Bebauungsplan aufgrund rechtlicher bzw. freiwilliger Umlegungen erfolgen.

## 9. Städtebauliche Kennwerte

### 9.1 Wohneinheiten

Der Bebauungsplanentwurf sieht folgende Wohneinheiten als Neuplanung vor:

Gesamtbebauung (alt)	147 WoE
Abriß der Sozialbauten	- 126 WoE
Rest	<u>21 WoE</u>

#### Neuplanung

rechte Seite der Bahnhofsallee	80 WoE
in den beiden Gebäudekompl. im Innenbereich (WA)	76 WoE
in den Baulücken an der Schanzenstraße	<u>ca. 12 WoE</u>
	<u>178 WoE</u>

Durch die Neuplanung erhöhte Anzahl der WoE: 31 WoE

Somit sind auf ca. 3,5 ha insgesamt rd. 200 WE möglich.  
Das ergibt einen Anteil von 57 WE/ha und bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,6 EW/Wohneinheit ein Einwohnerverhältnis von 148 Einwohner/ha Bruttobauland.

#### 9.2 Park- und Stellplätze für den ruhenden Verkehr

Oberirdische öff. Parkplätze	insgesamt	28
Oberirdische Stellplätze (dargestellt)	"	91
Garagen	"	12
Parkplätze in Tiefgaragen	"	<u>ca. 120</u>
Stellplätze insgesamt:		<u><u>251</u></u>

#### 9.3 Öffentliche Grün- und Spielflächen

sind entsprechend dem Plan im Innern der Gesamtanlage vorgesehen. Eine detaillierte Ausgestaltung bleibt der Objektplanung vorbehalten.

#### 9.4 Entsorgung

Der Anschluß der Entwässerungskanäle der Wohnbebauung erfolgt gem. der Planung des Tiefbauamts der Kreisstadt Saarlouis an das Kanalsystem der Bahnhofstraße.

### 9.5 Bruttogeschossfläche für Dienstleistungen und Gewerbe

Das Flächenangebot für Dienstleistungen und Gewerbe wird im Teilplan 1 wie folgt gedeckt:

vorhandene Flächen in dem bestehenden Mi-Gebiet, Ecke Bahnhofsallee - Bahnhofstraße	ca. 1.600 m <sup>2</sup>
in dem geplanten Mi-Gebiet entlang der Bahnhofsallee	ca. 3.000 m <sup>2</sup>
weitere Flächen stehen ggf. in dem Mischgebiet an der Schanzenstraße zur Verfügung; gingen dann aber zu Lasten der Flächen für Wohnbauten.	

### 10. Überschlägige Kosten für die städtebaul. Maßnahme

10.1 Verkehrsflächen	650.000,-- DM
10.2 Grünanlagen mit Fußwegen	118.000,-- DM
10.3 Entwässerung	125.000,-- DM
10.4 Versorgung: Gas, Wasser, Strom	140.000,-- DM
10.5 Beleuchtung	<u>105.000,-- DM</u>
Gesamt	<u>1.138.000,-- DM</u>

Saarlouis, den 28. Januar 1983

Der Oberbürgermeister  
der Kreisstadt Saarlouis

- Amt für Stadtplanung  
und Hochbau -

I.A.

  
(Möttsch)  
Baudirektor