

Kreisstadt Saarlouis

Innenstadt



---

**Bebauungsplan  
„Albrecht-Dürer-Straße/  
Wallerfanger Straße“**

**-Satzung-**

---

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

**Stand: Juni 2015**

**Gliederung**

<b>1.</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>VERFAHRENSVERLAUF</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</b>	<b>5</b>
<b>4.1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>4.2</b>	<b>Lage des Plangebietes und seine Nutzung</b>	<b>7</b>
<b>4.3</b>	<b>Integrierte Grünordnung</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</b>	<b>9</b>
<b>5.1</b>	<b>Vorgaben der Raumordnung</b>	<b>9</b>
5.1.1	LEP-Siedlung	9
5.1.2	LEP-Umwelt	9
<b>5.2</b>	<b>Flächennutzungsplan</b>	<b>10</b>
<b>6.</b>	<b>ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANINHALTEN</b>	<b>10</b>
<b>6.1</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>10</b>
<b>6.2</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)</b>	<b>11</b>
6.2.1	Art der baulichen Nutzung	11
6.2.2	Maß der baulichen Nutzung	12
6.2.3	Höhe baulicher Anlagen	13
6.2.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	13
6.2.5	Flächen für Stellplätze und Garagen	14
6.2.6	Verkehrsflächen	15
6.2.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Von Boden, Natur und Landschaft	15
6.2.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsreichten zu belastende Flächen	16
<b>6.3</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften nach LBO des Saarlandes (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO)</b>	<b>16</b>
6.3.1	Gestalterische Anforderungen	16
6.3.2	Werbeanlagen	17
6.3.3	Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)	18
<b>6.4</b>	<b>Festsetzungen nach landesrechtlichen Vorschriften</b>	<b>18</b>
<b>6.5</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>19</b>
<b>7.</b>	<b>ABWÄGUNG DER PLANUNG</b>	<b>20</b>
<b>7.1</b>	<b>Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung</b>	<b>20</b>
<b>7.2</b>	<b>Auswirkungen auf die Umwelt</b>	<b>20</b>
<b>7.3</b>	<b>Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen</b>	<b>20</b>
<b>7.4</b>	<b>Gewichtung des Abwägungsmaterial</b>	<b>20</b>
<b>8.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN UND FLÄCHENBILANZ</b>	<b>21</b>

## 1. ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG

Die Wohnquartiere beidseits der Albrecht-Dürer-Straße und nördlich der Wallerfanger Straße zwischen der Neuen-Brauerei-Straße und der Kaiser-Wilhelm-Straße wurden im Zusammenhang mit der Entfestigung der Stadt Saarlouis bebaut. In den Grundzügen basiert die Planung auf der 1895 erstellten Konzeption des königlichen Baurates Joseph Stübben aus Köln. Nach diesem Entwurf ist der Bereich durch villenartige Gebäude mit großen, gärtnerisch genutzten Freiflächen geprägt. Die heutige Struktur entspricht weitgehend dieser Vorgabe. Sie setzt sich südlich der Wallerfanger Straße in den Bereich Metzger Straße, Viktoria-Luisen-Straße und Von-Schütz-Straße fort.

Aufgrund einer fehlenden verbindlichen Bauleitplanung mussten in den letzten Jahren einzelne größere Mehrfamilienhäuser an der Neuen-Brauerei-Straße und an der Wallerfanger Straße zugelassen werden.

Wegen der aktuellen Entwicklung im Bereich des Wohnungsbaus und der attraktiven, innenstadtnahen Lage ist damit zu rechnen, dass sich das Quartier in den nächsten Jahren weiter verdichten wird, mit der Folge, dass die bestehende Struktur mittel- bis langfristig verloren geht. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes verfolgt somit das Ziel, die kleinteilige aufgelockerte Struktur zu erhalten sowie die bauliche Verdichtung auf ein verträgliches Maß zu begrenzen.



Abb. 1: INGRADA web Saarlouis, Ausschnitt aus dem Luftbild 2009

## 2. VERFAHRENSVERLAUF

Im Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis wurde am 25.09.2014 einstimmig die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Albrecht-Dürer-, Wallerfanger-, Neuen-Brauerei- und der Kaiser-Wilhelm-Straße beschlossen. In gleicher Sitzung wurde zur Sicherung der Bauleitplanung eine Veränderungssperre erlassen. Beide Beschlüsse wurden am 01.10.2014 durch Veröffentlichung im Wochenspiegel ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren unter folgenden Voraussetzungen durchgeführt werden:

- Der Bebauungsplan dient anderen Maßnahmen der Innenentwicklung.
- Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 19.580 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt somit deutlich unter 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 umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes werden parallel in der Zeit vom 11.05.2015 bis zum 12.06.2015 durchgeführt.

### 3 RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan „Albrecht-Dürer-Straße/Wallerfanger Straße“ liegt die aktuelle relevante Bau- und Umweltgesetzgebung zu Grunde. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung bzw. dem Textteil zum Bebauungsplan zu entnehmen.

### 4. INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

#### 4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 19.580 m<sup>2</sup>. Er umfasst das Quartier, das begrenzt wird durch die Wallerfanger Straße im Süden, die Neue-Brauerei-Straße im Westen, die Grundstücke Gemarkung Saarlouis, Flur 1, Flurstücke 1/413 und 1608/1 im Norden, und die Kaiser-Wilhelm-Straße im Osten. Erfasst werden darin folgende Flurstücke:

Flurstück	Flur	Gemarkung	Fläche in qm
1941/1	1	Saarlouis	515
1940/1	1	Saarlouis	503
1991/1	1	Saarlouis	4
1992/1	1	Saarlouis	469
1937/1	1	Saarlouis	601
1890/1	1	Saarlouis	851
1821/1	1	Saarlouis	599
1820/1	1	Saarlouis	604
1809/1	1	Saarlouis	987
1808/1	1	Saarlouis	865
37/37	3	Saarlouis	520
37/36	3	Saarlouis	512
37/20	3	Saarlouis	159
37/43	3	Saarlouis	1188
37/42	3	Saarlouis	424
37/28	3	Saarlouis	79
37/11	3	Saarlouis	743
37/18	3	Saarlouis	339

37/34	3	Saarlouis	170
37/35	3	Saarlouis	168
37/33	3	Saarlouis	339
37/32	3	Saarlouis	343
37/30	3	Saarlouis	250
37/40	3	Saarlouis	104
37/41	3	Saarlouis	334
37/52	3	Saarlouis	1448
37/51	3	Saarlouis	781
37/44	3	Saarlouis	452
37/45	3	Saarlouis	526
37/39	3	Saarlouis	32
37/23	3	Saarlouis	422
37/24	3	Saarlouis	569
1892/1	1	Saarlouis	2106
1/421	1	Saarlouis	848
1/371	1	Saarlouis	45
1/372	1	Saarlouis	476
1/230	1	Saarlouis	205

Die Grundstücke befinden sich überwiegend in Privatbesitz. Zwei Grundstücke gehören der GBS (Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft) sowie ein Grundstück dem Landkreis Saarlouis.



Abb. 2: Abgrenzung Geltungsbereich

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

Das Plangebiet befindet sich am Rand der Innenstadt. Dieser Bereich wurde nach Schleifung der Festung als Stadterweiterung erschlossen und ab 1895 sukzessive bebaut. Das Plangebiet wird überwiegend geprägt durch Wohnnutzung. Lediglich entlang der Kaiser-Wilhelm-Straße befinden sich verschiedene Büronutzungen. Diese Nutzungsstruktur spiegelt sich auch in der Gebäudestruktur wieder. Die Gebäude an der Kaiser-Wilhelm-Straße sind höher, verbunden mit einer dichteren Bebauung, als im weiteren Verlauf der Albrecht-Dürer-Straße. Es ergibt sich somit eine Höhenstaffelung vom östlichen Rand des Plangebiets hin zum westlichen. Diese vorgegebene Struktur wird in die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Nach Norden schließen sich die Verwaltungsgebäude des Landratsamtes an, nach Osten das Verwaltungsgericht. Diese Gebäude wurden zeitgleich erbaut, so dass die gleiche Baustruktur ein sehr homogenes Bild ergibt. Nach Süden (südlich der Wallerfanger Straße) wird diese aufgelockerte Wohnbebauung aus den 20er Jahren fortgesetzt. Im Westen, auf dem Gelände der ehemaligen Donnerbrauerei, befindet sich eine neue Bebauung auf der Grundlage des Bebauungsplanes „Donnerpark“, wirksam seit 13.05.2009. Diese moderne Wohnbebauung in Form von Ein- bzw.

Zweifamilienhäuser sowie drei Mehrfamilienhäusern wurde erst in den letzten Jahren errichtet.



Abb. 3: Ausschnitt aus zora, Luftbild 2013

#### **4.3 Integrierte Grünordnung**

Gemäß den Regelungen des § 13a BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen sinngemäß die Vorschriften des § 13 BauGB. Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren „... von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.“

Darüber hinaus bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass im beschleunigten Verfahren „... in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten.

Dennoch gilt selbstverständlich auch für Bauleitpläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, weiterhin die Verpflichtung, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sachgerecht bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.



Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis sind anzuwenden.

## **5. VORGABEN FÜR DIE PLANUNG**

### **5.1 Vorgaben der Raumordnung**

Die Ziele der Raumordnung, denen nach § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitpläne anzupassen sind, werden im Saarland in den Landesentwicklungsplänen „Siedlung“ und „Umwelt“ festgelegt.

#### **5.1.1 LEP-Siedlung**

Der Landesentwicklungsplan Siedlung (LEP-Siedlung) schafft die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Grundlage für die Festlegungen auf Gemeindeebene ist dabei die Einordnung der Kommunen nach der Lage in bestimmten Strukturräumen und innerhalb bestimmter Siedlungsachsen sowie die Einordnung in das System der ‚Zentralen Orte‘.

Nach dem wirksamen LEP-Siedlung vom 04.07.2006 (veröffentlicht im Amtsblatt des Saarlandes vom 14.07.2006) liegt die gesamte Kreisstadt Saarlouis in der Kernzone des Verdichtungsraumes entlang der Siedlungsachse erster Ordnung. Die Kreisstadt Saarlouis fungiert als Mittelzentrum zur Versorgung der eigenen Kreisstadtteile sowie der Gemeinden Bous, Ensdorf, Saarwellingen, Schwalbach, Wallerfangen und Überherrn, die innerhalb des mittelzentralen Verflechtungsbereichs liegen.

Der Bebauungsplan überplant ein überwiegend bebautes Quartier. Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung der vorhandenen aufgelockerten Villenstruktur. Durch die Festsetzungen werden nur Baufenster für drei zusätzliche Wohngebäude geschaffen, die bislang auch auf der Basis des § 34 BauGB als Baulücken bebaubar waren. Eine Bilanzierung entsprechend den Bestimmungen des LEP-Siedlung entfällt aufgrund der Geringfügigkeit.

#### **5.1.2 LEP-Umwelt**

Nach dem Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, Vorsorge für Flächenutzung, Umweltschutz und Infrastruktur“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004 liegt das Plangebiet innerhalb eines Siedlungsbereichs, der als „Siedlungsfläche, überwiegend Wohnen“ gekennzeichnet ist.

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

## 5.2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln bzw. müssen - unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 bis 4 BauGB - beide Planungen miteinander in Einklang gebracht werden.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis aus dem Jahr 1987 stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Albrecht-Dürer-Straße/Wallerfanger Straße“ gemischte Baufläche dar.

Der wirksame Flächennutzungsplan muss auf dem Weg der Berichtigung an die Inhalte des Bebauungsplanes angepasst werden. Entlang der Kaiser-Wilhelm-Straße bleibt die Darstellung als gemischte Baufläche. Der restliche Geltungsbereich hingegen wird als Wohnbaufläche dargestellt.

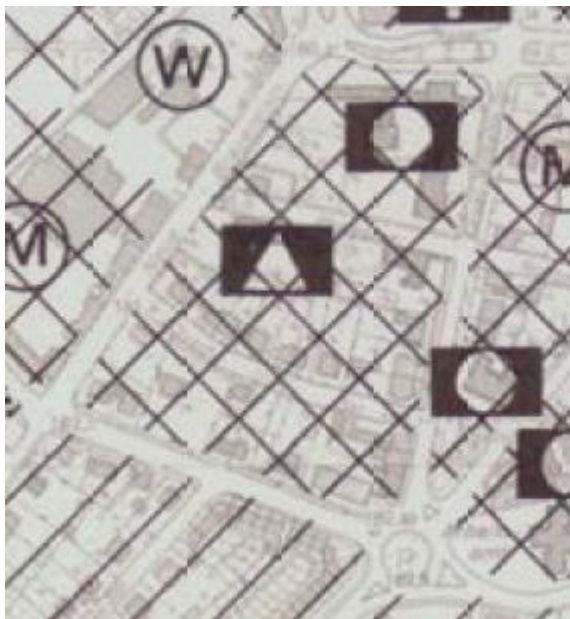


Abb.6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1987

## 6. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANINHALTEN

### 6.1 Städtebauliche Konzeption

Das Quartier ist geprägt durch eine aufgelockerte, villenartige Bebauung, die überwiegend aus der Gründerzeit stammt. Bislang war das Erscheinungsbild sehr homogen und stark durchgrünt. Bedingt durch die Höhe der repräsentativen Gebäude mussten in der letzten Zeit Mehrfamilienhäuser auf der Grundlage des § 34 BauGB zugelassen werden, die den Gebietscharakter nachteilig verändern.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, diese aufgelockerte Struktur zu erhalten. In den bestehenden Baulücken werden kleinteilige Baufenster festgesetzt in vergleichbarer Größe wie im Bestand vorhanden. Den Bestandsgebäuden wird durch die Festsetzung von Baugrenzen ein gewisser Erweiterungsspielraum gewährt.

Die Erschließung der Fläche ist gegeben.

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

### **6.2.1 Art der baulichen Nutzung**

#### Festsetzung

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

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

#### Erklärung/Begründung

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

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

- **Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO  
MI 1, MI 2**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6, 7, 8 BauNVO bezeichneten allgemein zulässigen Nutzungen (sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) und gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 6 Abs. 3 BauNVO bezeichneten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

#### Erklärung/Begründung

Die bestehenden Gebäude entlang der Kaiser-Wilhelm-Str. sind geprägt durch die umgebenden Nutzungen wie z.B. die Gebäude des Landratsamtes oder des Verwaltungsgerichtes. In den Gebäuden überwiegt die Büronutzung. Die getroffene Festsetzung ist somit eine Reaktion auf den vorhandenen Bestand. Auch innerhalb des Mischgebietes sind die meisten Gebäude durch die Erhaltungssatzung geschützt.

## 6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein prägendes Element für die städtebauliche Entwicklung. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild, haben aber auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Die Nutzungsschablone enthält die Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gilt für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

### **Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Vollgeschosse**

#### Festsetzung:

#### **Im Allgemeinen Wohngebiet:**

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

#### **Im Mischgebiet:**

- MI 1: GRZ = 0,6, GFZ = 1,2, II Vollgeschosse
- MI 2: GRZ = 0,6, GFZ = 1,8, III Vollgeschosse

„Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
  2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
  3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- mitzurechnen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Fläche der o.g. Anlagen um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.“

#### Erklärung/Begründung

Die **Grundflächenzahl** gibt an, wieviel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die **Geschossflächenzahl** gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist hierbei nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

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

Vollgeschosse sind nach § 2 Abs. 5 LBO:

- „Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.
- Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss), wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.
- Garagengeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.“

Städtebauliches Ziel ist die Erhaltung der vorhandenen Baustruktur. Die wenigen bestehenden Baulücken sollen so bebaut werden, dass sich die Gebäude nahtlos in die kleinteilige umgebende Bebauung einfügen. Die wenigen großen Baukörper sollen nicht der Maßstab für die zukünftige Entwicklung sein.

### **6.2.3 Höhe baulicher Anlagen**

Festsetzung:

Die maximal zulässige Firsthöhe ( $F_{\max}$ ) wird begrenzt:

- im WA 1: auf 13,00 m
- im WA 2: auf 15,00 m
- im WA 3: auf 13,00 m
- im WA 4: auf 16,50 m
- im MI 1: auf 15,00 m
- im MI 2: auf 17,50 m

Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe ist die Höhe des Firstes als höchsten Punkt des Daches senkrecht gemessen zur Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße.

Erklärung/Begründung

Die Festsetzung der max. zulässigen Firsthöhe orientiert sich am Bestand. Die vorgegebene Höhenstaffelung innerhalb des Plangebietes wird übernommen. Die höchsten Gebäude befinden sich entlang der Kaiser-Wilhelm-Straße in Richtung Ludwigskreisel. Die Gebäudehöhe fällt in Richtung Neue-Brauerei-Straße ab.

### **6.2.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Festsetzung

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

Die Grenzabstände gemäß Landesbauordnung Saarland (LBO) sind einzuhalten. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von:

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

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

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

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

#### Erklärung/Begründung

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Beziehung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden. Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand gemäß der LBO angeordnet.

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

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

### **6.2.5 Flächen für Stellplätze und Garagen**

#### Festsetzung

##### **Im WA 1, WA 2 und WA 3 wird festgesetzt:**

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

Nicht überdachte Stellplätze sind darüber hinaus im Bereich zwischen der Straßengrenzlinie und der der Straße zugewandten Baugrenze zulässig. Eine vollständige Nutzung des Vorgartens als Stellplatzfläche ist jedoch untersagt (mind. 50 % der Vorgartenfläche muss erhalten bleiben).

Rückwärtige Gartenflächen sind von Garagen, Carports und Stellplätzen freizuhalten.

Ausnahmen dieser Festsetzung bilden bereits genehmigte Stellplätze. Sie genießen Bestandsschutz.

##### **Im WA 4, MI 1 und MI 2 wird festgesetzt:**

Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze sind in den seitlichen Abstandsflächen und auch im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen zulässig.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass bei den Zu- und Abfahrten der Garagen und Carports in Garagen- bzw. Carportbreite ein mindestens 5,00 m tiefer Stauraum vom Garagentor bzw. der Vorderkante des Carports bis zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist.

### Erklärung/Begründung

#### **Für WA 1, WA 2 und WA 3:**

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Wohngebäude in offener Bauweise vorgesehen. Die Flächen für Garagen und Carports können bei Neubauten innerhalb der überbaubaren Baufläche bzw. in den hierfür vorgesehenen Flächen untergebracht werden. Garagen und Carports sind so anzuordnen, dass keine überlangen, oftmals versiegelten Zufahrten notwendig werden. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen bleibt so ein zusammenhängendes Grünvolumen erhalten.

Mit der Festsetzung bezüglich der Stellplätze soll einerseits sichergestellt werden, dass diese auch zwischen Gebäude und Straße angeordnet werden können, andererseits ist der überwiegende Teil des Vorgartens zu erhalten. Ein wenigstens teilweise begrünter Vorgarten gehört untrennbar zu der bestehenden aufgelockerten Villenstruktur.

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

#### **Für WA 4, MI 1 und MI 2:**

Bedingt durch die verdichtete Bebauung ist hier eine Nutzung des rückwärtigen Grundstücksbereiches für Stellplätze und Garagen notwendig und auch im Bestand vorhanden.

Außerdem ist im WA 4 und MI 2 durch die unmittelbare Nähe zum Ludwigskreisel eine Zufahrt von der Kaiser-Wilhelm-Straße und der Wallerfanger Straße nicht möglich bzw. nicht sinnvoll.

### **6.2.6 Verkehrsflächen**

#### Festsetzung

Die Verkehrserschließung wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

#### Erklärung/Begründung

Die bestehende Erschließungsstraße wird in ihrer bestehenden Funktion übernommen.

### **6.2.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### Festsetzung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Grundstückszufahrten, Stellplätze und Fußwege so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende

Niederschlagswasser zumindest teilweise versickern kann. Eine vollständige Versiegelung dieser Flächen ist untersagt.

#### Erklärung/Begründung

Mit dieser Festsetzung soll der Versiegelungsgrad auf den privaten Baugrundstücken minimiert werden. Die Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung trägt dazu bei, dass die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt reduziert werden und ein möglichst großer Teil des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers wieder dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden kann.

### **6.2.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

#### Festsetzung:

Für die im zeichnerischen Teil mit gr und fr bezeichnete Fläche wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger des Mehrfamilienhauses Wallerfanger Straße 4-6 festgesetzt.

#### Begründung:

Die Festsetzung dient der Sicherung der Erschließung des Mehrfamilienhauses. Aufgrund der Nähe zum Ludwigskreisel ist die Zufahrt von der Wallerfanger Straße schwierig. Die Zufahrt von der Albrecht-Dürer-Straße ist wichtig für die Erschließung der vorhandenen, rückwärtigen Stellplätze.

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

Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die Grundstücksnutzung einerseits sowie dem öffentlichen Interesse an einer orts- und landschaftsbildverträglichen Integration des Wohngebietes in die vorhandene Struktur dar. Dabei wurden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich sind.

#### **6.3.1 Gestalterische Anforderungen**

##### Festsetzung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind, mit Ausnahme von WA 3, bei Hauptgebäuden nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 35 ° zulässig (siehe Eintrag in die Nutzungsschablone).

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

Für die Dacheindeckung sind rote (naturrote bis rotbraune) bis anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie



ist die Verwendung von unbeschichteten Metallblechen wie Zink, Kupfer, Blei sowie von glasierten und spiegelnden Dachmaterialien unzulässig.

### Erklärung/Begründung

Die getroffenen gestalterischen Regelungen sollen sicherstellen, dass sich die geplanten Wohngebäude in den vorhandenen Baubestand einpassen und sich an den Gestaltungsmerkmalen des bestehenden städtebaulichen Raumes orientieren.

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

Eine Ausnahme bildet WA 3. Dort sind aufgrund erteilter Genehmigungen auf der Grundlage des § 34 BauGB Gebäude mit Flachdach vorhanden.

Im Hinblick auf die Dacheindeckung soll nicht eine individuelle Farbe vorgegeben werden, sondern ein bestimmtes Spektrum von Farbtönen. Die Regelung zur Dachfarbe ermöglicht das heute im Allgemeinen gebräuchliche und in der baulichen Umgebung des Plangebietes vorherrschende Spektrum in den Farbskalen von rot bis anthrazit bzw. bei Metalleindeckungen die jeweils materialtypischen Farben.

### **6.3.2 Werbeanlagen**

#### Festsetzung:

Im **Allgemeinen Wohngebiet (WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4)** sind Werbeschilder bzw. -anlagen mit einer Größe von max. 0,5 m<sup>2</sup> zulässig.

Im **Mischgebiet (MI 1 und MI 2)** sind Werbeschilder bzw. -anlagen mit einer Größe von max. 1 m<sup>2</sup> zulässig.

Allgemein gilt:

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
2. Je Gewerbebetrieb oder sonstiger Arbeitsstätte ist nur eine Werbeanlage zulässig.  
Die Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn sie insgesamt einheitlich gestaltet ist.
3. Anbringung von Werbeanlagen:
  - Werbeanlagen können entweder am Gebäude befestigt werden oder sind als freistehende Werbetafeln bzw. Pylone zulässig.
  - Werbeanlagen am Gebäude sind nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig.
  - Schaufenster, sonstige Fenster oder Glastüren dürfen weder zugeklebt, noch zugestrichen werden. Der Anteil beim Bekleben, Bemalen oder Beschriften muss unter 20% liegen.
4. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist zulässig. Grelle, blinkende oder sonstige störende Beleuchtung ist unzulässig.

5. Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Gestaltung, Größe und Farbe auf die Fassadengestaltung abzustimmen.

Begründung:

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

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

Festsetzung:

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

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

Begründung:

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

## **6.4 Festsetzungen nach landesrechtlichen Vorschriften**

### **Entwässerung:**

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

Die erforderlichen Anlagen zur Versickerung müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Dies sind insbesondere die „DWA-M 153 / Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sowie die „DWA-A 138 / Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“.

**Begründung:**

Die Erstellung eines Entwässerungsgutachtens für max. drei Neubauten in einem überwiegend bebauten, innenstadtnahen Bereich ist unwirtschaftlich. Auch ein Vorfluter zur Einleitung des anfallenden Niederschlagswasser ist nicht verfügbar (Entfernung ca. 400 m). Zur Erfüllung des Ausnahmetatbestandes des § 49a (Niederschlagswasser-Beseitigung) Saarländisches Wassergesetz fordert das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz die Aufnahme der o.g. Formulierung in den Bebauungsplan.

**6.5 Hinweise und Empfehlungen**

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

1. Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die Anzeigepflicht bei Bodenfunden gemäß § 12 SDschG wird hingewiesen.
2. Die Vegetation angrenzender Flächen soll während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Dabei sind die in der DIN 18920 formulierten Sicherheitsvorkehrungen zu beachten.
3. Es sind Vorkehrungen zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen während der Bauphase zu treffen. Dazu gehören z.B. das Vorhalten von Entsorgungseinrichtungen auf der Baustelle, der sachgerechte Umgang mit Treib- und Schmierstoffen, Farben, Lösemitteln etc. sowie die ständige Kontrolle von Baumaschinen und –fahrzeugen.
4. Der bei den zu erwartenden Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist abzuschleppen, fachgerecht zu lagern und bei der Gestaltung der Grünflächen wieder zu verwenden. Während der Bauausführung soll nach DIN 18915 vorgegangen werden.
5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können Munitionsgefahren nicht ausgeschlossen werden. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelräumdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.
6. Bei Erd- und Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen nicht beeinträchtigt werden. Eine rechtzeitige Abstimmung mit den Versorgungsträgern und Einweisung der am Bau beteiligten Firmen wird empfohlen.
7. Es wird empfohlen, die geplanten Baumaßnahmen durch einen gem. § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen begleiten zu lassen.
8. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überschneidet sich mit der Erhaltungssatzung. Diese wird z.Z. überarbeitet. Die Inhalte der Erhaltungssatzung sind zu beachten.
9. Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Boden-Veränderungen, so besteht gem. § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

## **7. ABWÄGUNG DER PLANUNG**

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kreisstadt Saarlouis als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung.

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

### **7.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung**

Aufgabe der Bauleitplanung ist die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Einer zu hohen Verdichtung soll entgegengewirkt werden.

### **7.2 Auswirkungen auf die Umwelt**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung sind gegeben, da es sich u.a. um eine andere Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung kann abgesehen werden. Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Ziel der Bauleitplanung ist eine weitere Verdichtung bzw. Versiegelung zu verhindern.

Die Belange des Umweltschutzes werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

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

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

### **7.4 Gewichtung des Abwägungsmaterial**

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

### **Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes**

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

## Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes

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

## 8. STÄDTEBAULICHE DATEN UND FLÄCHENBILANZ

Bezeichnung	Größe in m <sup>2</sup>	%
<b>Fläche des Geltungsbereiches</b>	<b>19.528,35</b>	<b>100,0</b>
<b>Gemischte Baufläche gesamt</b>	<b>3.622,61</b>	<b>18,5</b>
davon überbaubare Fläche	1.541,97	
<b>Wohnbaufläche gesamt</b>	<b>13.796,90</b>	<b>70,7</b>
davon überbaubare Fläche	4.481,14	
<b>Verkehrsfläche</b>	<b>2.108,84</b>	<b>10,8</b>

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Albrecht-Dürer-Straße/Wallerfanger Straße“.

Saarlouis, den .....

Der Oberbürgermeister

.....