

BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES
DER KREISSTADT SAARLOUIS FÜR DAS INNERSTÄDTISCHE GEBIET
ZWISCHEN LISDORFER- OBERFÖRSTEREISTRASSE UND LUDWIGS- TITZ-
STRASSE, LAUT STADTRATBESCHLUSS VOM 8. JULI 1976

Ausgangspunkt der Neufassung war der Auftrag der Kreissparkasse Saarlouis, planerisch vorzuuntersuchen, ob in naher Zukunft die gesamte technische Zentrale, das sind alle nichtkundenorientierte Abteilungen auf das Grundstück Ecke Lisdorfer- Titzstraße, ausgelagert werden können.

Diese Überlegungen wurden erforderlich, da die Kreissparkasse schon jetzt in ihren Platzverhältnissen beengt ist und eine bauliche Erweiterung des bestehenden Gebäudes nicht möglich ist.

Die Untersuchungen, einen ermittelten Nutzflächenbedarf von ca. 8.000 m² auf dem zu verplanendem Grundstück zu erreichen, gingen von der im Bebauungsplan festgelegten max. 7-geschossigen Bebauung und einer möglichst optimalen Anpassung an die bestehende Bebauung und einer anzustrebenden Verbesserung der städtebaulichen Situation aus.

Um für den Dienstleistungsbetrieb möglichst zusammenhängende Flächen zu erhalten und die bestehende massierte Bebauung durch das vorhandene 5-geschossige Parkhaus aufzufangen, werden geringfügige Änderungen des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich.

Die Korrekturen betreffen im wesentlichen die Baugrenzen, eine zwingende Rückstaffelung der Bebauung und eine Änderung der baulichen Nutzung.

Im Zuge der städtebaulichen Gesamtüberlegung für diesen Bereich wurde auch die mögliche Eckbebauung Lisdorfer- Ludwigsstraße neu überdacht und geringfügig geändert.

Der im Bebauungsplan ausgewiesene Kinderspielplatz bzw. Grünanlage wurde nicht angetastet und steht weiterhin der Naherholung zur Verfügung.

Situierung Titz- Lisdorferstraße

Waren im ursprünglichen Bebauungsplan im Grundriß gestaffelte Einheiten von ca. 15,00/15,00 m in 3 bis 7-geschossiger Bauweise für eine Wohnbebauung mit baulichem Schwergewicht (7 Geschosse) am Anschluß Parkhaus vorgesehen, so besteht die jetzt vorgesehene Bebauung aus einer vertikal gestaffelten Bebauung mit baulichem Schwergewicht (7 Geschosse) Ecke Oberförsterei- Titzstraße.

Dadurch wird die Ecke Lisdorferstraße freiräumiger, die bereits bestehende Massierung durch Parkhaus und Cityhaus gemildert, die Ecke Titz- Oberförstereistraße vom Ring her akzentuiert und die Rückseite des Parkhauses verdeckt.

Die im Bebauungsplan vorhandene Ladenpassage wurde dahingehend abgeändert, daß die Läden als mögliche Erweiterungen an die Bebauung herangeschoben und eine Arkade vorgesehen wurde, die optisch von der Eckbebauung aufgenommen wurde und dort ihren Abschluß findet.

Dabei wurde davon ausgegangen, daß der gesamte Bereich Erdgeschoß zur Lisdorferstraße hin, zwingend durch Ladenflächen genutzt wird.

Die Grundflächenzahl wurde von 0,6 und 0,3 für diesen Bereich mit 0,6 festgelegt.

Die Geschoßflächenzahl wurde von 1,9 und 1,1 für diesen Bereich mit 2,2 festgelegt.

Situierung Lisdorfer- Ludwigstraße

Hier wurden die ursprünglich vorgesehenen Baugrenzen beibehalten, die vorgesehene Geschoßzahl von 8 auf max. 7 Geschosse reduziert und in Richtung Lisdorferstraße eine trapezförmige, im Erdgeschoß offene, 3-geschossige Bebauung bis an die Straße heran vorgezogen.

Dadurch erfährt die Bebauung von der Innenstadt her einen optischen Halt, die Arkade findet ihren Abschluß und die vorgesehene Fußgänger-Unterführung der Lisdorferstraße wird überdeckt und optisch akzentuiert.

Die vorgesehene Unterführung soll eine direkte fußläufige Verbindung zwischen Ludwigspark und dem noch zu verplanenden VSE-Grundstück gewährleisten.

Die bauliche Nutzung dieses Bereichs wurde von der Grundflächenzahl 0,4 auf 0,6 neu festgelegt. Die Geschoßflächenzahl von 2,2 wurde beibehalten.

Dabei wurde davon ausgegangen, daß zumindest die ersten beiden Geschosse gewerblich, die restlichen für Wohnzwecke genutzt werden.

Die Fußgänger- und Fahrerschließung

Bei der Fußgängererschließung wurde die bereits bestehende Passage im Parkhaus übernommen und eine weitere Passage innerhalb des Eckgebäudes Lisdorfer- Ludwigstraße eingeplant, wodurch sich die Attraktivität von Läden in der Erdgeschoßebene erhöht und eine bessere Fußläufigkeit in diesem Bereich gewährleistet ist.

Die Fußgängererschließung des Dienstleistungsbetriebes erfolgt etwas abgerückt von der Titzstraße her.

Die Fahrerschließung und die Anlieferung des Parkhauses bleibt in der ursprünglich vorgesehenen Form erhalten.

Da auf dem Grundstück des Dienstleistungsbetriebes keine Parkplätze zur Verfügung gestellt werden können, muß davon ausgegangen werden, daß die erf. Anzahl von Stellplätzen (ca. 200 Stück) im bestehenden Parkhaus angemietet werden.

Für die Anlieferung des Tresors und die Unterbringung von ca. 15 Direktionsfahrzeugen wurde von der Oberförstereistraße her eine Abfahrtsstraße ins Untergeschoß vorgesehen. Diese wurde überdeckt und in der Gesamtbauweise integriert möglichst unauffällig angeordnet.

Aufgestellt:
Dillingen/Saarlouis
ma-di


Dipl.-Ing.