

Betr.: Bebauungsplan (Satzung) für das Sanierungsgebiet
Silberherzstraße
zwischen Silberherzstraße und dem Grundstück der
Deutschen Bundespost (Parz. 320/8 + 321/16) bzw.
zwischen Wallstraße und dem Großen Markt

2) B e g r ü n d u n g (nach der 2. Offenlegung)

1) Gründe der Planaufstellung

Die Innenstadt Saarlouis ist in Teilbereichen schon seit langem sanierungsbedürftig. Schon bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt wurde ein Sanierungsplan erarbeitet, der u. a. auch das hier behandelte Gebiet als Sanierungsgebiet ausweist. Eine Behebung der hier ursprünglich vorhandenen städtebaulichen Mißstände ist nur durch Sanierung möglich. Es handelte sich bei der baulichen Substanz um Altbebauung von größtenteils - wie die Inaugenscheinnahme bewies - schlechter baulicher Beschaffenheit, mit mangelhafter Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohn- und Arbeitsstätten und geringwertigen sanitären Verhältnissen. Die einzelnen Bauparzellen sind zum Teil - obwohl bebaut - so schmal (sogen. Handtuchform), daß die Entwicklung moderner Grundrisse im Einzelfalle vielfach nicht möglich war. Kleine Lichtschächte trennten meist die Bebauung in Vorder- und Hintergebäude, womit die Nutzung der Flächen unbefriedigend war.

Der fließende Verkehr in der Silberherzstraße bedarf dringend einer Entlastung. Für den ruhenden Verkehr sind keinerlei Flächen oder Anlagen vorhanden. Im Hinblick auf letztere Umstände ist auch die Funktionsfähigkeit des Gebietes sehr beschränkt. Insgesamt ist in wirtschaftlicher Hinsicht eine gesunde Entwicklung dieses Gebietes, das als Kerngebiet ausgewiesen ist, ohne Sanierung nicht denkbar. Durch Untersuchungen (Ingestagutachten) wurden diese Auffassungen bestätigt.

Der Stadtrat hat daher in seiner Sitzung am 24.03.1972 die förmliche Festlegung des vorgenannten Gebietes als Sanierungsgebiet im Sinne des § 5 des Städtebauförderungsgesetzes als Satzung beschlossen. Gleichzeitig beschloß der Stadtrat, zur Neugestaltung des Sanierungsgebietes einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Silberherzstraße, Wallstraße, Postgäßchen und Großer Markt erfolgte ebenfalls am 24.03.1972.

Der Bebauungsplan lag in der Zeit vom 26.03. bis einschließlich 26.04.1973 öffentlich aus.

Aufgrund der während der Offenlegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken und deren Überprüfung sowie der Erörterung des Bebauungsvorschlages (Hochbaumaßnahme) mit den Betroffenen hat der Stadtrat am 11. November 1974 nur den südwestlichen Bereich der Silberherzstraße, Haus-Nrn. 8 - 24, als Teilplan I gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Die am 11.06.1975 an den Minister für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen gesandten Unterlagen zur Genehmigung des Bebauungsplanes wurden ohne Genehmigungsvermerke aufgrund eines Einspruches des Landeskonservators, da wesentliche Interessen der Denkmalpflege berührt waren (Flächensanierung), zurückgegeben. Mit der Stadt Saarlouis wurde dann seitens des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen und dem Staatl. Konservatoramt bezüglich der weiteren Verfahrensweise vereinbart, daß die Objekte Silberherzstraße 22 und 24 nach Plänen des Architekten Dr. Hanus als Neubauten^{zu} erstellen seien, die restlichen Gebäude an der Nordseite der Silberherzstraße bis einschließlich Haus Nr. 4 sollten unter Erhaltung der Fassaden an der Silberherzstraße objektsaniert werden.

Der Haupt-, Finanz- und Bauausschuß hat dementsprechend in seiner Sitzung am 21.06.1977 beschlossen, die Architektenarbeitsgemeinschaft Dr. Hanus/Hoffmann/Porn mit dieser Untersuchung zu beauftragen.

Das Ergebnis dieser Untersuchung wurde in der Sitzung des Stadtrates am 14.07.1978 beraten. Als Ergebnis wurde folgendes beschlossen:

1. Die weitere Bearbeitung der Sanierung Silberherzstraße Saarlouis hat auf der Grundlage des Vorschlages B "Gestaltungsvorschlag zur Verbesserung der Straßenfassade" der Architektenarbeitsgemeinschaft Dr. Hanus/Hoffmann/Porn zu erfolgen.
2. Hinsichtlich des Ausbaues im Bereich des Postgäßchens ist vom Vorschlag D/B - Zeichnungsnr. 20 - auszugehen.
3. Die Ausbildung des Innenhofes erfolgt auf der Grundlage des Vorschlages "Zeichnungsnr. 23" vom 14.02.1978.

Das heißt, die ursprünglich vorgesehene Flächensanierung wurde ab Haus Nr. 20 zugunsten einer Objektsanierung aufgegeben.

Die Bürgerinformation über das Untersuchungsergebnis "Sanierung Silberherzstraße" erfolgte am 19.10.1978.

Am 19.03.1979 erfolgte eine weitere Information an die Bürger, nachdem das im Rahmen der Bürgeranhörung vom 19.10.1978 von einigen Eigentümern erbetene Modell des Vorschlages B fertiggestellt war. Einzelheiten wurden alsdann mit jedem Betroffenen gesondert durch den Sanierungsträger GSS Saarbrücken erörtert. Dies hat zu dem Ergebnis geführt, daß bis heute alle Baukörper bereits fertiggestellt oder in der Durchführung begriffen sind.

Nach § 10 Städtebauförderungsgesetz vom 1. August 1971 war die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BBauG erforderlich, da das Sanierungsgebiet förmlich festgelegt ist.

Nach § 15 Städtebauförderungsgesetz ist es jedoch nicht erforderlich, daß für die Zulassung eines Vorhabens in jedem Fall ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegen muß.

Inzwischen (seit 9. November 1984) ist der § 10 StBauFG entfallen. Es bleibt in das Ermessen der Gemeinde gestellt, in-

wieweit sie von § 1 (3) und § 2 (1) BBauG (Notwendigkeit der Aufstellung von Bebauungsplänen) Gebrauch macht.

Unter Berücksichtigung dieser Rechtslage wurde die Sanierung der Northwestseite der Silberherzstraße bis heute weitergeführt. Eine Abrechnung der gesamten Sanierungsmaßnahmen ist jedoch nach Auffassung des MfU (John) nur dann möglich, wenn ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt. Es ist daher geboten, den Bebauungsplan Silberherzstraße im Verfahren weiterzuführen und zur Rechtskraft zu bringen.

Die Grundlage für den neuen Entwurf bilden das vom Stadtrat am 14.07.1978 beschlossene Untersuchungsergebnis und die hiervon in wenigen Punkten abweichenden, vom Haupt-, Finanz- und Bauausschuß gebilligten Bauanträge sowie die aufgestellten Projekte für den Ausbau des Postgäßchens und des Innenhofes. Da zu dem neuen Entwurf für den gesamten Planbereich (Gebiet zwischen Silberherzstraße, Wallstraße, Postgäßchen und Großer Markt) bereits zwei Bürgerbeteiligungen stattgefunden haben (19.10.1978 und 19.03.1979), ist für das weitere Bebauungsplanverfahren eine vorgezogene Bürgerbeteiligung nicht mehr erforderlich.

2) Einfügung in die städtische Planung

Die Ausweisung des Gebietes als Kerngebiet in diesem Bebauungsplan stimmt mit dem verbindlichen Flächennutzungsplan und dem Änderungsentwurf zum Flächennutzungsplan überein. Es handelt sich hierbei um eine Fläche, die im Flächennutzungsplan als Sanierungsgebiet ausgewiesen ist. Insbesondere die Nachbarschaft südlich des Gebietes ist für eine spätere Sanierung vorgesehen. Unmittelbar nördlich des Sanierungsvorhabens befindet sich das Hauptpostgebäude der Bundespost (ehemalige Kommandantur), das im Wege der Rekonstruktion zurückgesetzt (2 m) und neu aufgebaut wurde.

3) Bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung (Kerngebiet, § 7 BauNVO) des Sanierungsgebietes ändert sich durch den Bebauungsplan nicht.

Im Sinne der BauNVO 1977 sollen auch sonstige Wohnungen erst oberhalb des Erdgeschosses zulässig sein, was im Bebauungsplan (Textteil) festgesetzt ist. Die Nummern 5 und 6 des § 7 (2) BauNVO entfallen unter Berücksichtigung des § 1 (5) BauNVO. Das Maß der baulichen Nutzung wurde zur Erzielung einer wirtschaftlichen Verdichtung im Bereich - Ecke Silberherzstraße/Wallstraße - Haus-Nrn. 20 und 22 erhöht (5 Vollgeschosse), wobei jedoch die Hauptgesimshöhe der ehemaligen Bebauung entspricht. Das bedeutet, daß von den 5 Vollgeschossen 2 Vollgeschosse oberhalb des Hauptgesimses im Dachraum liegen.

Darstellung im Bebauungsplan: $V = III + 2DG$; $V = IV + DG$

Im übrigen Bereich der Silberherzstraße entspricht die Geschößzahl der Altbebauung. Die historischen Fassaden bleiben erhalten und werden restauriert.

Darstellung im Bebauungsplan: $IV = III + DG$; $III = II + DG$

Die Höhe der geplanten Baukörper am Postgäßchen entspricht ebenfalls der Altbebauung. Diese Altbebauung wurde jedoch ab Haus Nr. 4 wegen schlechter Bausubstanz vollständig abgerissen. Die Synagoge wird in ihrer historischen Form wieder aufgebaut (vom Minister für Umwelt wurden mit Bescheid vom 08.07.1986 für den Bereich "Silberherzstraße" Sanierungsförderungsmittel für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz in Höhe von insgesamt DM 420.000,-- bewilligt).

Das Erdgeschoß und ggf. auch das 1. Obergeschoß sollen - gerade weil es sich hier um ein hochwertiges Kerngebiet handelt - vorzugsweise für Läden bzw. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften zur Verfügung stehen.

Eine Ausstattung des Sanierungsgebietes mit den der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen (Gemeinbedarf, z. B. Schule, Kindergarten, Spielplatz) erübrigt sich, weil diese in der Nähe vorhanden sind. Das gleiche gilt für die Befriedigung sozialer, kultureller und religiöser sowie gesundheitlicher Bedürfnisse der Bewohner.

Ein Spielplatz für Kleinkinder ist am Postgäßchen zum Postgelände hin ausgewiesen.

Die Geschoßflächenzahlen sind im gesamten Planbereich überschritten. Hierzu wird auf § 17 (10) BauNVO hingewiesen. Entsprechend dieser Bestimmung können im Bebauungsplan höhere Werte festgesetzt werden, wenn

1. besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen,
2. die Überschreitung 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.

Dies ist hier der Fall, da das ursprünglich hundertprozentig bebaute Gebiet durch die ausgewiesene Fußgängerzone (Postgäßchen und Innenhofbereich) so weit aufgelockert wurde, daß die somit eingetretene Verbesserung des Wohnumfeldes eine höhere Verdichtung rechtfertigt. Außerdem konnte durch Einbeziehung einer Teilfläche aus dem benachbarten Postgrundstück, die mit alten Bäumen bestanden ist, ebenfalls eine Verbesserung der ökologischen Rahmenbedingungen geschaffen werden.

6) Erschließung, ruhender und fließender Verkehr

Das Gebiet wurde bisher durch die drei Randstraßen (Am Großen Markt, Silberherzstraße, Wallstraße) erschlossen. Hinzu kommen heute das sog. "Postgäßchen" und die Fußgängerzone im Zentrum des Planbereiches, die durch Passagen mit dem Postgäßchen und der Silberherzstraße verbunden sind. Beide Fußgängerzonen können zur Warenanlieferung zu bestimmten Zeiten befahren werden.

Ein Teil der für den Bebauungsplanbereich Silberherzstraße erforderlichen Stellplätze (20) ist in der zweigeschossigen Tiefgarage am Kaiser-Friedrich-Ring nachgewiesen. Der Rest des Stellplatzbedarfes, der bis auf die Synagoge zahlenmäßig

exakt angegeben werden kann, wird gemäß Satzung der Kreisstadt Saarlouis vom 11.08.1980 (s. Amtsblatt des Saarlandes vom 19.09.1980, S. 905) abgelöst. Anlässlich der Gespräche zwischen Verwaltung, Landeskonservator und Minister für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen wurde der Stadt Saarlouis empfohlen, zur Verbesserung der städtebaulichen Situation und im Hinblick auf eine wirksame Sanierung zu untersuchen, ob die Möglichkeit besteht, den Bereich "Silberherzstraße" in eine fußläufige Zone umzuwandeln. Hierzu ist zu bemerken, daß es einerseits im Zuge der Objektsanierung gelungen ist, Teile des Sanierungsgebietes zwischen Silberherzstraße und Postgäßchen im Bereich der ehemaligen Synagoge in eine Fußgängerzone, die den Altstadtbereich mit dem Großen Markt verbindet, einzubinden.

In der Innenstadt wurden von 1984 bis 1986 verschiedene verkehrslenkende Maßnahmen durchgeführt. So konnte unter anderem durch Anordnung einer verkehrsberuhigten Zone in der Silberherzstraße (seit 25.06.1986) eine deutliche Verminderung des Durchgangsverkehrs erreicht werden.

7) Entwässerung, Versorgung

Die Einrichtungen für Entwässerung und Versorgung mit Gas, Wasser und Strom sind vorhanden und werden - evtl. unter Verlegung bzw. Einbau zusätzlicher Leitungen oder Anlagen - weiter benutzt. Die Entwässerung aller Grundstücke und öffentlichen Verkehrsflächen wird an das Kanalnetz bzw. die Zentralkläranlage der Stadt Saarlouis angeschlossen.

Die neue Fußgängerzone (ehemaliges Postgäßchen und Umfeld) erhält eine der Architektur angepaßte Straßenbeleuchtung (historische Stadtleuchten).

8) Überschlägige Kosten der städtebaulichen Maßnahmen

8.1 Bodenordnungsmaßnahmen einschl. Grunderwerb und Entschädigungen für öffentl. Verkehrsflächen	100.000 DM
8.2 Versorgung mit Gas	40.000 DM
Wasser	25.000 DM
Strom	30.000 DM
8.3 Entwässerung (Kanalisation Postgäßchen)	130.000 DM
8.4 Ausbau und Verbreiterung öffentl. Verkehrsflächen	400.000 DM
8.5 Straßenbeleuchtung	70.000 DM
8.6 Kosten für sonstige Maßnahmen (Abbruch u. Gebäudesicherung)	230.000 DM
insgesamt:	3.025.000 DM =====

9) Bedenken und Anregungen während der Offenlegung

Die Offenlegung des Bebauungsplanes "Silberherzstraße" erfolgte vom 30. Mai 1985 bis 01. Juli 1985.

In dem offengelegten Plan war der rückwärtige Bereich der Anwesen Maas/Folz, Haus-Nr. 10, Schwalm, Haus-Nr. 8, Fritzen, Haus-Nr. 6, Zender, Haus-Nr. 4, entsprechend dem Vorschlag der Architektengemeinschaft Dr. Hanus/Hoffmann/Porn zweigeschossig ausgewiesen.

Ausgeführt wurde jedoch die Hofüberbauung im Bereich des Anwesens Maas/Folz teilweise drei- bzw. viergeschossig.

Um eine erneute Offenlegung des Bebauungsplanes zu vermeiden, wurde entsprechend dem § 2 a (7) BBauG eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt.

Bis auf den betroffenen Nachbarn Schwalm wurden zu der dreigeschossigen bzw. viergeschossigen Hofüberbauung Maas/Folz keine Bedenken vorgebracht.

Die Bedenken des Herrn Harry Schwalm wurden laut Beschluß des Stadtrates vom 04.12.1986 nicht berücksichtigt (s. Verwaltungsvorlage vom 04.11.1986). Der Bebauungsplan wurde entsprechend geändert.

Eine weitere Ergänzung des Bebauungsplanes war im Bereich der Anwesen Silberherzstraße 20, 22/24 (Postgäßchen) gemäß § 2 a (7) BBauG erforderlich.

Hier war ein Teil der Parzellen 302/2 und 299/3 (Postgäßchen) in dem offengelegten Plan als örtliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Dieser Teil des Postgäßchens ging beim Verkauf der vorgenannten Parzellen 302/3, 299/3 mit in den Besitz der heutigen Teileigentümer.

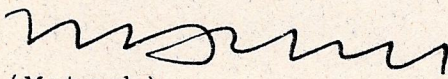
Um die genannte Teilfläche des Postgäßchens der öffentlichen Nutzung zu erhalten, ist im Bebauungsplan die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Allgemeinheit erforderlich.

Die betroffenen Eigentümer und Nachbarn wurden mit Schreiben vom 26.05.1986 auch hier gemäß § 2 a (7) BBauG an der Ergänzung des Bebauungsplanes beteiligt.

Die Anordnung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im Bereich des Postgäßchens blieb ohne Widerspruch.

Saarlouis, den 10.12.1986

Der Oberbürgermeister
der Kreisstadt Saarlouis
- Amt für Stadtplanung
und Hochbau -
I. A.



(Motsch)

Baudirektor