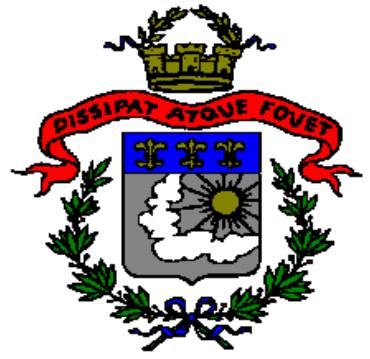


# Begründung

Kreisstadt Saarlouis  
Gemarkung Lisdorf



## Bebauungsplan „Metzer Straße/Neue-Welt-Straße“

-Entwurf-

---

Amt 62 - Amt für Stadtplanung, Hochbau,  
Denkmalpflege und Umwelt  
Dipl.-Ing. Ruth Bies

Stand: Dezember 2022

## Gliederung

<b>1.</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>VERFAHRENSVERLAUF</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</b>	<b>7</b>
4.1	Räumlicher Geltungsbereich	7
4.2	Lage des Plangebietes und seine Nutzung	9
4.3	Integrierte Grünordnung	10
4.4	Artenschutzprüfung	11
4.5	Immissionsschutz	11
4.6	Hochwasserschutz bzw. -vorsorge	11
4.7	Ver- und Entsorgung	12
<b>5.</b>	<b>VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</b>	<b>13</b>
5.1	Vorgaben der Raumordnung	13
5.1.1	LEP-Siedlung	13
5.1.2	LEP-Umwelt	13
5.2	Flächennutzungsplan	14
<b>6.</b>	<b>ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANINHALTEN</b>	<b>15</b>
6.1	Städtebauliche Konzeption	15
6.2	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)	16
6.2.1	Art der baulichen Nutzung	16
6.2.2	Maß der baulichen Nutzung	19
6.2.3	Höhe baulicher Anlagen	20
6.2.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	21
6.2.5	Flächen für Nebenanlagen	21
6.2.6	Flächen für Stellplätze und Garagen	22
6.2.7	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden	22
6.2.8	Verkehrsflächen	23
6.2.9	Private Grünflächen	23
6.2.10	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
6.2.11	Nutzung erneuerbarer Energien	24
6.2.12	Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	25
<b>6.3</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften nach LBO des Saarlandes (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO)</b>	<b>27</b>
6.3.1	Gestalterische Anforderungen	27
6.3.2	Werbeanlagen und Warenautomaten	28
6.3.3	Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke / Vorgartengestaltung	29
6.3.4	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Verrieseln von Niederschlagswasser	31
<b>6.4</b>	<b>Kennzeichnung</b>	<b>32</b>
<b>6.5</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)</b>	<b>32</b>
<b>6.6</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>32</b>
<b>7.</b>	<b>ABWÄGUNG DER PLANUNG</b>	<b>35</b>
7.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	35
7.2	Auswirkungen auf private Belange	36
7.3	Auswirkungen auf die Umwelt	36
7.4	Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	36
7.5	Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	37
7.6	Planungsalternativen	37
7.7	Entschädigungsansprüche	37
7.8	Gewichtung des Abwägungsmaterial	38
<b>8.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN UND FLÄCHENBILANZ</b>	<b>39</b>

## 1. ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG

Die Kreisstadt Saarlouis ist ein attraktiver Wohnstandort mit einer hohen Nachfrage an Baugrundstücken und Wohnungen. Gerade in innenstadtnaher Lage besteht von Seiten von Bauträgern und Investoren ungebrochen der Wunsch nach der Errichtung von Mehrfamilienhäusern. An der Neue-Welt-Straße waren, zwischen den Hausnummern 7 und 9a, zwei große Baulücken (Parzelle Nr. 138/2 mit ca. 3130 m<sup>2</sup> und Parzelle Nr. 139/2 mit ca. 4231 m<sup>2</sup>) vorhanden. Aufgrund der Tiefe der benachbarten Bebauung von ca. 74 m (ab Straßenbegrenzungslinie) wurde vom Investor auf der Parzelle Nr. 139/2 gem. § 34 BauGB ein Komplex geplant, der aus zwei Gebäudeteilen bestand und insgesamt den Bau von 41 Wohnungen mit 69 Stellplätzen vorsah.

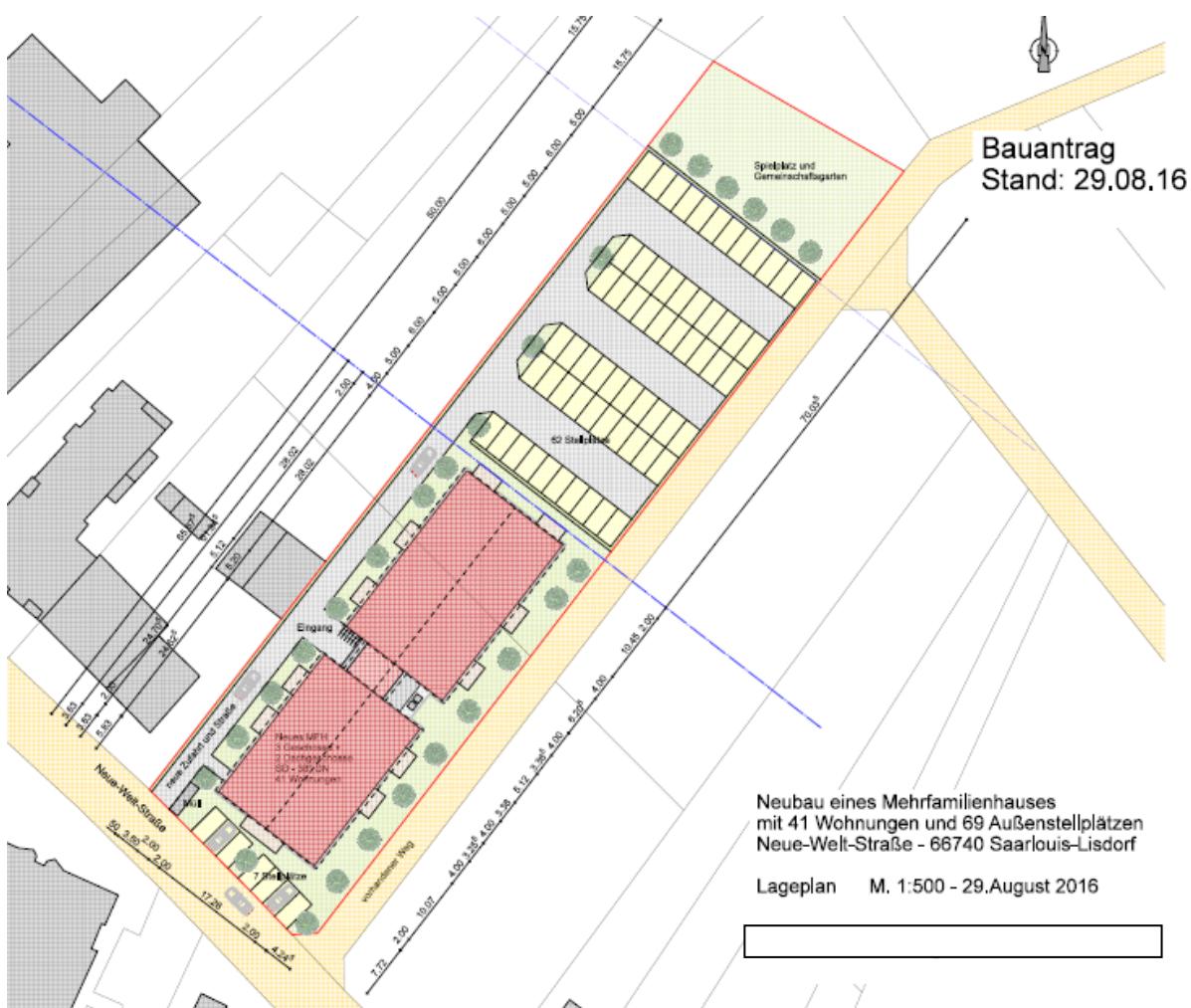


Abb. 1: Lageplan zum Bauantrag für den Neubau eines Mehrfamilienhauses

Dieses Konzept wurde vom Ausschuss für Stadtplanung, Bauen und Umwelt der Kreisstadt Saarlouis in der Sitzung am 09.11.2016 abgelehnt.

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat am 17.11.2016 für den betreffenden Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Ziel dieser Planung ist die Ordnung der vorhandenen Struktur und die Regelung der Bebauung der bestehenden Baulücke. Aufgrund der Größe der Grundstücke besteht die Gefahr einer sehr hohen baulichen Verdichtung.

Im Jahr 2017 erfolgte eine Umplanung und das Mehrfamilienhaus wurde in seiner Kubatur deutlich reduziert. Der neue Entwurf besteht aus dem Bau von zwei Gebäudekomplexen mit dazwischenliegender Tiefgaragenzufahrt und je 12 Wohneinheiten pro Gebäude. Die Gesamtanzahl der Wohneinheiten hat sich somit von insgesamt 41 (früherer Entwurf) auf 24 verringert. Mit der Tiefgaragenzufahrt ergibt sich eine Gesamtlänge von 58,0 m.



Abb. 2: Lageplan des Mehrfamilienhauses nach der Umplanung (Ausschnitt aus Architekturentwurf)

Besonders deutlich ist die Veränderung der Gebäudehöhe. Statt drei Vollgeschossen (EG, 1. OG, 2. OG) und 2 Dachgeschossen sind im neuen Entwurf zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss vorgesehen. Das neue Kellergeschoss wird als Tiefgarage mit 31 Stellplätzen genutzt. Durch die Errichtung dieser Tiefgarage entfällt die große Außenstellplatzanlage (69 Stellplätze), die auf der rückwärtigen Grundstücksfläche geplant war. Dieser Bereich

kann zukünftig als private Grünfläche genutzt werden. Es verbleiben lediglich 9 Stellplätze entlang der Neue-Welt-Straße.

Im Ausschuss für Stadtplanung, Bauen und Umwelt am 07.03.2018 wurde dem geänderten Entwurf des Mehrfamilienhauses auf der Grundlage des § 34 BauGB zugestimmt. Das Vorhaben entspricht den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes und wurde mittlerweile errichtet.

Diese aufgezeigte Reduzierung des Bauvolumens soll dazu beitragen, einen stufenweisen Übergang der großflächigen, überwiegend gewerblich genutzten, Bebauung im Eckbereich Metzer Straße/Neue-Welt-Straße hin zu der kleinteiligeren Wohnbebauung im weiteren Verlauf der Neue-Welt-Straße zu schaffen. Aus diesem Grund sollen auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der noch vorhandenen Baulücke geschaffen werden. Das Grundstück wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der südöstlich angrenzenden Wohnbebauung.

Ein weiteres Ziel ist die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Metzer Straße ist eine der wichtigsten Haupteinfahrtsstraßen aus Richtung Überherrn bzw. Frankreich. Auch für große Wohngebiete in den Stadtteilen Picard und Beaumarais stellt sie eine wichtige Verbindung in Richtung Innenstadt dar. Außerdem verläuft nördlich des Plangebietes die Autobahn A 620. Beides führt zu einer hohen Lärmbelastung innerhalb des Geltungsbereiches. Aus diesem Grund wurde ein Lärmgutachten beauftragt. Die Ergebnisse fließen als Festsetzungen in den Bebauungsplan ein.

In den vergangenen Jahrzehnten haben sich v.a. entlang der Metzer Straße vermehrt gewerbliche Nutzungen angesiedelt. Auch für Vergnügungsstätten ist ein Standort innerhalb des Geltungsbereiches, aufgrund der verkehrsgünstigen Lage, interessant. Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung und um Trading-Down-Effekte zu vermeiden, sollen diese ausgeschlossen werden.

In diesem Zusammenhang sollen auch Festsetzungen zur Regulierung von Werbeanlagen getroffen werden. Besonders innerhalb des Mischgebietes ist eine Häufung sehr unterschiedlicher Werbeanlagen vorhanden. Seit dem 02.10.2022 ist die Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung der Kreisstadt Saarlouis in Kraft. Für Teile des Geltungsbereiches ist die Satzung anzuwenden. Für die übrigen Bereiche werden angepasste, regulierende Festsetzungen bezügl. der Anbringung und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen.

Allgemein steht der Bebauungsplan unter dem Oberziel des § 1 Abs. 5 BauGB, wonach alle Bebauungspläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige Bebauung bzw. Nutzung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches, insbesondere der noch vorhandenen Baulücke, geschaffen werden.



Foto: Metzer Straße (in Blickrichtung Innenstadt)

## 2. VERFAHRENSVERLAUF

Im Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis wurde am 17.11.2016 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich zwischen der Metzer Straße, Überherrner Straße, Neue-Welt-Straße und der Autobahn A 620 beschlossen. In gleicher Sitzung wurde zur Sicherung der Bauleitplanung die Zurückstellung von Vorhaben, die den Zielen der Bauleitplanung entgegenstehen, auf der Grundlage des § 15 BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Saarlouiser Wochenspiegel am 07.12.2016.

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 der Nachverdichtung sowie anderen Maßnahmen der Innenentwicklung.
- Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 36.310 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit ca. 15.741 m<sup>2</sup> 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 Bebauungsplanentwurfs werden parallel in der Zeit vom 27.02 bis einschließlich 27.03.2020 durchgeführt. Aufgrund der Corona-bedingten Unterbrechung erfolgte eine Wiederholung der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.05 bis einschließlich 26.06.2020.

Im Anschluss wurden die Unterlagen nochmals geändert. Aus diesem Grund ist eine erneute Auslegung notwendig.

### **3 RECHTSGRUNDLAGEN**

Dem Bebauungsplan „Metzer Straße/Neue-Welt-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 den Bereich zwischen der Autobahn A 620 und der Neue-Welt-Straße. Der Geltungsbereich grenzt an den Außenbereich. Außenbereichsflächen und Vorhaben, die nach § 35 BauGB als privilegierte Vorhaben genehmigt wurden, sind nicht Bestandteil des Geltungsbereiches. Er wird begrenzt durch die südliche Parzellengrenze der Flurstücke Nr. 125, 126, 127 im Nordosten, die Metzer Straße im Nordwesten, die Überherrner Straße im Westen, die Neue-Welt-Straße im Süden sowie der südlichen Teile des Flurstücks 138/2 im Südosten und entlang der Wegeparzelle Nr. 128/2 im Osten. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 36.303 qm. Erfasst werden darin folgende Flurstücke:

- Gemarkung Lisdorf:

Flur 28: 139/2, 140/2, 141/7, 141/8, 141/9, 141/10, 142/3, 142/5, 142/8, 142/9, 142/10, 142/11, 142/12, 143/1, 143/2, 143/3, 144/1, 145/1, 145/3, 146, 147/1, 147/2, 128/2 (teilweise), 138/2 (teilweise)

- Gemarkung Picard:

Flur 1: 50/2 (teilweise)

Flur 12: 115/1, 115/11 (teilweise), 115/18 (teilweise), 81/73 (teilweise)

- Gemarkung Beaumarais:

Flur 9: 33/35 (teilweise), 875/33, 877/33

Bis auf die öffentliche Wegeparzelle und die Straßenverkehrsflächen befinden sich alle Grundstücke in Privatbesitz.



Abb. 3: Abgrenzung Geltungsbereich, Bearbeitung: Kreisstadt Saarlouis, Quelle: LVGL, Kontrollnummer: SLS – 007/06

## 4.2 Lage des Plangebietes und seine Nutzung

Die Geländeoberfläche innerhalb des Geltungsbereiches ist eben. Nördlich bildet die Autobahn A 620, die deutlich höher liegt, eine Barriere in Richtung Innenstadt. Durch die verkehrsgünstige Lage direkt an den Auf- bzw. Abfahrten der Autobahn verbunden mit der hohen Verkehrslärmbelastung, haben sich im Bereich der Metzer Straße verschiedene gewerbliche Nutzungen angesiedelt.

Jenseits der Metzer Straße in Richtung Westen schließt sich die Wohnbebauung des Soutyhofes und das Gelände des Friedhofes Neue-Welt an. Nach Süden, mit zunehmender Entfernung zur Metzer Straße, überwiegt die Wohnnutzung, anfangs in Form von Mehrfamilienhäusern, später durch eine Bebauung mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern.

Die Neue-Welt-Straße stellt eine wichtige Verbindung zum Ortsteil Holzmühle dar. Auf beiden Seiten der Neue-Welt-Straße befindet sich im weiteren Verlauf Wohnbebauung. Die großzügigen Gartenflächen werden meist landwirtschaftlich, häufig durch Gartenbaubetriebe, genutzt. Auch die vorhandene Baulücke wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein asphaltierter Feldweg, der als Zufahrt zu den Feldern zwischen der Autobahn und der Neue-Welt-Straße dient.

Südlich an den Geltungsbereich grenzt der Bebauungsplan „Neue-Welt Straße“ (wirksam seit dem 22.11.2000). Das sog. „Johannes-Hoffmann-Viertels“ ist geprägt durch eine verdichtete Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie eines viergeschossigen Mehrfamilienhauses.

Innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt der Übergang von der gewerblich geprägten Mischnutzung entlang der Metzer Straße nach Südosten hin zu einer Wohnnutzung. Früher war der weitere Verlauf der Neue-Welt-Straße und der Bereich Holzmühle stark durch landwirtschaftliche Betriebe geprägt. Diese sind heute kaum noch vorhanden. Es überwiegt mittlerweile die Wohnnutzung.

Bislang werden die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 34 BauGB als unbeplanter Innenbereich eingestuft und entsprechen einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO. In der näheren Umgebung ist nur die Bebauung des Johannes-Hoffmann-Viertels durch einen Bebauungsplan geregelt (BP „Neue-Welt Straße“).



Abb. 4: Ausschnitt aus Luftbild 2022 , Bearbeitung: Kreisstadt Saarlouis, Quelle: Zora, LVGL, Kontrollnummer: SLS – 007/12

#### 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.

#### **4.4 Artenschutzprüfung**

Für die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung innerhalb des Geltungsbereiches wurde das Büro für Ökologie und Planung, Dr. Maas in Saarlouis beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung liegen in Form eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages vom 08.07.2019 als Anlage zu dieser Begründung vor.

Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass bei Beachtung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht gegeben sind und das Vorhaben daher mit den Zielen des Artenschutzes vereinbar ist.

##### Vermeidungsmaßnahme:

Zur Vermeidung von Individuenverlusten sowie von erheblichen Störungen sind die erforderlichen Gehölzrodungen grundsätzlich gemäß der gesetzlichen Bestimmungen in der Zeit der Vegetationsruhe vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Diese Maßnahme wird im Kapitel Hinweise ergänzt.

#### **4.5 Immissionsschutz**

Das Plangebiet wird über die Metzer Straße, die Überherrner Straße und die Neue-Welt-Straße erschlossen. Bei der Metzer Straße handelt es sich um eine der Haupteinfallsstraßen in Richtung Innenstadt aufgrund der direkten Anbindung an die Autobahn A 620. Außerdem stellt sie eine wichtige Verbindung aus Richtung Überherrn sowie der angrenzenden franz. Nachbargemeinden dar. Die Autobahn A 620 verläuft nördlich des Plangebietes ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung ist das Plangebiet erheblichem Verkehrslärm ausgesetzt. Die FIRU GfL – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH wurde mit der Erstellung einer Schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass Festsetzungen zum passiven Schallschutz in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

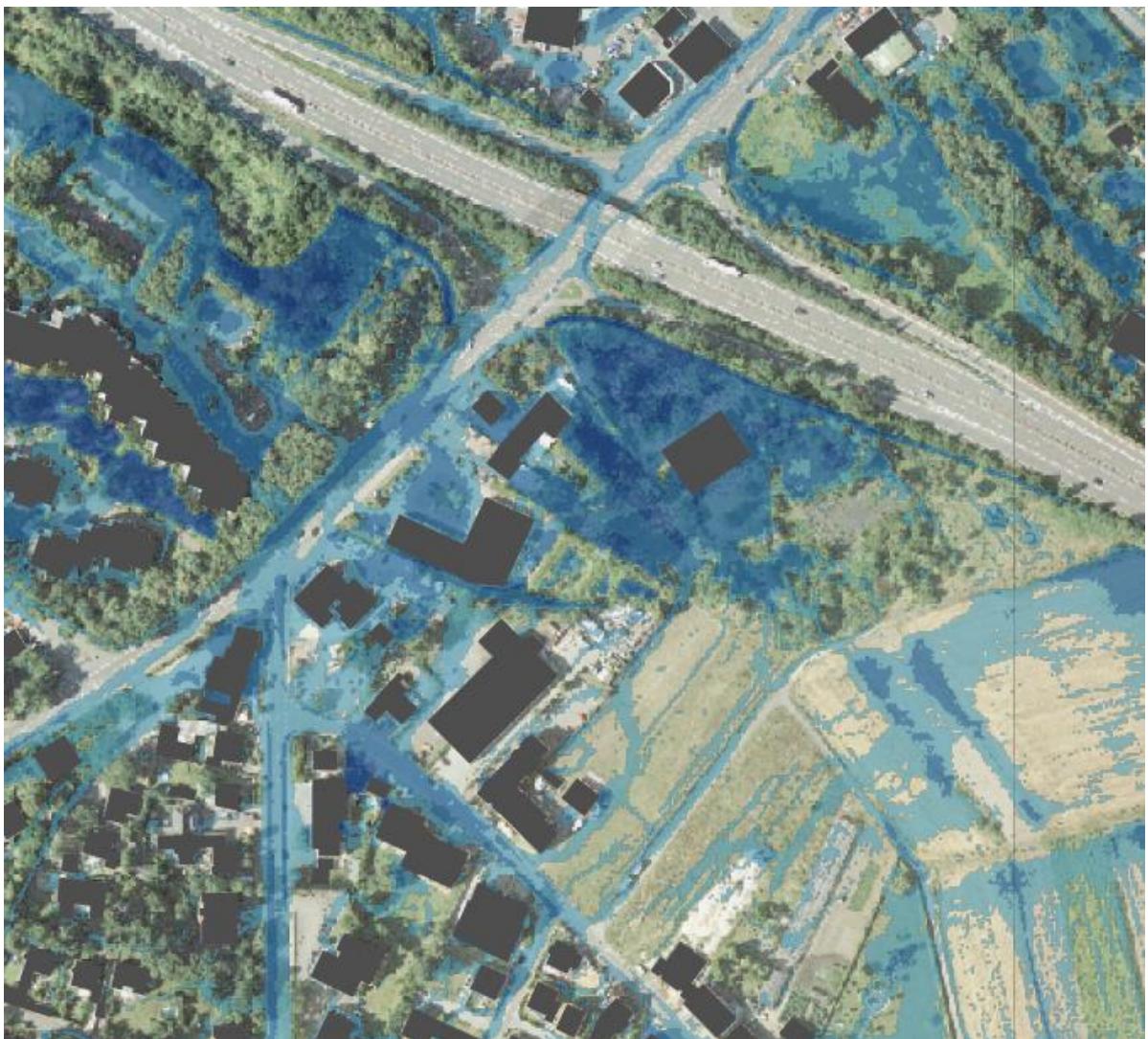
Der Landesbetrieb für Straßenbau plant einen Umbau der Anschlussstelle Metzer Straße mit der Folge, dass eine Überprüfung der Lärmsituation sowie der Bau aktiver Lärmschutzmaßnahmen notwendig würden.

#### **4.6 Hochwasserschutz bzw. -vorsorge**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Flüsse oder Bäche. Hochwasserereignisse sind deshalb auszuschließen.

##### Starkregen

Die Starkregengefahrenkarte zeigt ein deutliches Risiko für Überschwemmungen im Fall von Starkregen. Bei dem Planbereich handelt es sich um eine ebene Fläche, die nur geringe Höhenunterschiede aufweist. Nach Süden steigt die Topographie in Richtung Picard stark an, so dass sich das abfließende Wasser (über die Metzer Straße und die Überherrner Straße) im Plangebiet sammelt und vor der Autobahn aufstaut. Diese stellt eine Barriere dar, da sie in diesem Bereich auf einem Damm verläuft.



Wassertiefe:

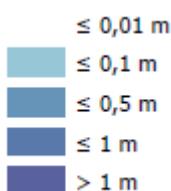


Abb. 5: Ausschnitt aus der Starkregen gefahrenkarte (Entwurf) der Kreisstadt Saarlouis;  
IZES gGmbH 2021; Grundlagendaten: Geobasisdaten, LVGL GDZ 1/2021

#### 4.7 Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist überwiegend bebaut und bereits erschlossen. In der Metzer Straße, Überherrner Straße und Neue-Welt-Straße sind überwiegend nur Mischwasserkanäle vorhanden. Ein Anschluss an das vorhandene Kanalsystem ist möglich. Im Bereich der Neue-Welt-Straße bzw. der Metzer Straße liegt ein Hauptsammler des EVS.

Gemäß den Vorgaben des § 49a SWG muss „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut werden,..., vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden.“ Entsprechende Festsetzungen werden unter Kapitel 6.3.4 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Grundstückseinfahrten, Stellplätze u.a. sollen ebenfalls versickerungsfähig ausgebildet werden (siehe Festsetzung 6.2.10).

Mit diesen Festsetzungen wird erreicht, dass die Vorgaben des § 49a SWG berücksichtigt sind.

## 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 mittenzentralen Verflechtungsbereichs liegen.

Der Bebauungsplan überplant einen überwiegend bebauten Bereich. Ziel des Bebauungsplanes ist die Neuordnung der vorhandenen Struktur sowie die Steuerung der Bebauung der vorhandenen Baulücke (Neue-Welt-Straße 9). Dabei handelt es sich um ein Grundstück, das auch bislang auf der Basis des § 34 BauGB bebaubar ist. Aufgrund des vorgesehenen Baufensters sowie der getroffenen Festsetzungen lässt sich maximal ein Zweifamilienhaus errichten.

#### 5.1.2 LEP-Umwelt

Nach dem Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004 sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches gekennzeichnet als Industrie (lila), Ortslage (grau) bzw. „Landesfläche“ (hellgelb), also Flächen ohne Funktionszuweisung.

Der vorliegende Bebauungsplan greift diese Kennzeichnungen auf. Die gewerblichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden als Mischgebiet festgesetzt. Daran schließt sich die Wohnbaufläche an.

Den gesetzlichen Vorgaben gem. § 1 Abs. 4 BauGB, wonach Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, wird somit gefolgt.

Darüber hinaus enthält der LEP-Umwelt keine weitergehenden, das Plangebiet betreffenden Festlegungen, wie z.B. Vorranggebiete, Vorbehaltsflächen.

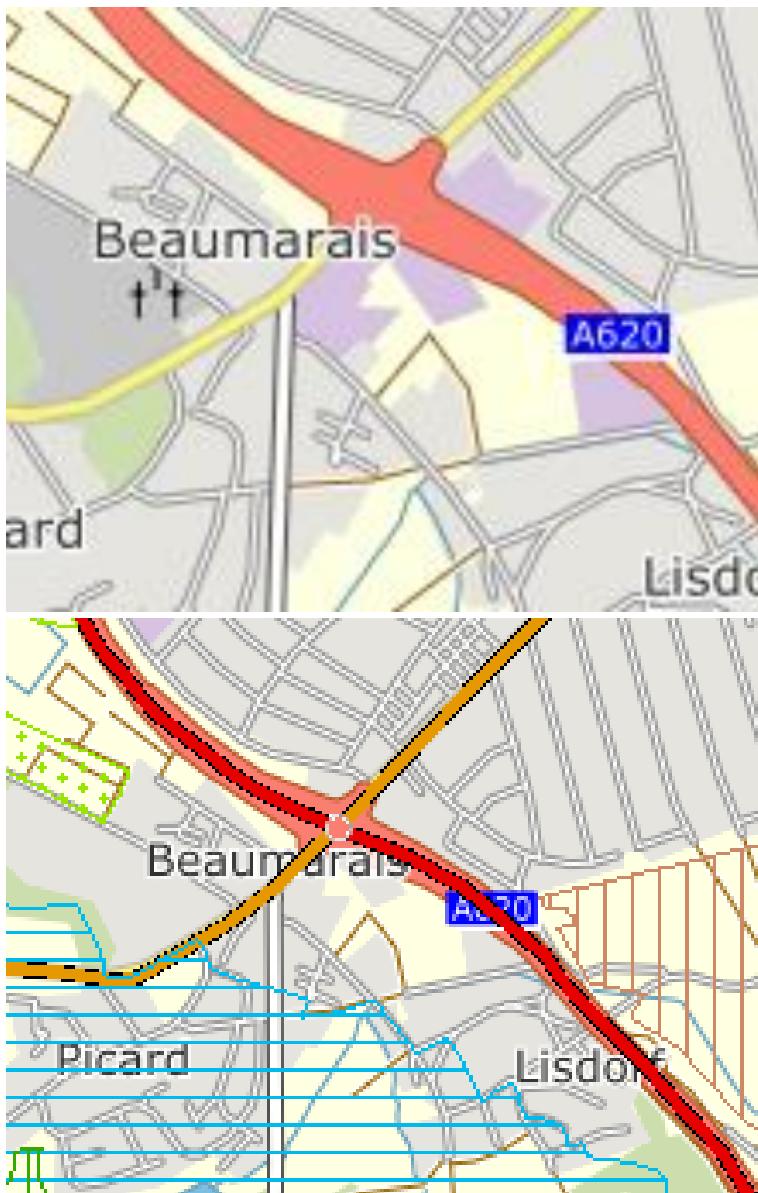


Abb. 6 a+b: Ausschnitte aus dem LEP Umwelt 2004; unterschiedliche Maßstabsebenen

## 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 „Metzer Straße/Neue-Welt-Straße“ Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dar (siehe Abb. 7). Die großflächige Darstellung der gemischten Baufläche basierte auf der überwiegenden landwirtschaftlichen Nutzung und somit der Einstufung als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO. Die Randbereiche in nordöstlicher Richtung sind als Sonderbaufläche Gartenbau und Landwirtschaft dargestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan muss auf dem Weg der Berichtigung an die Inhalte des Bebauungsplanes angepasst werden. Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches werden, mit Ausnahme der Parzelle-Nr. 138/2 (Wohnbaufläche), als gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis wird derzeit neu aufgestellt. Die geänderte Darstellung wird in den Entwurf übernommen.

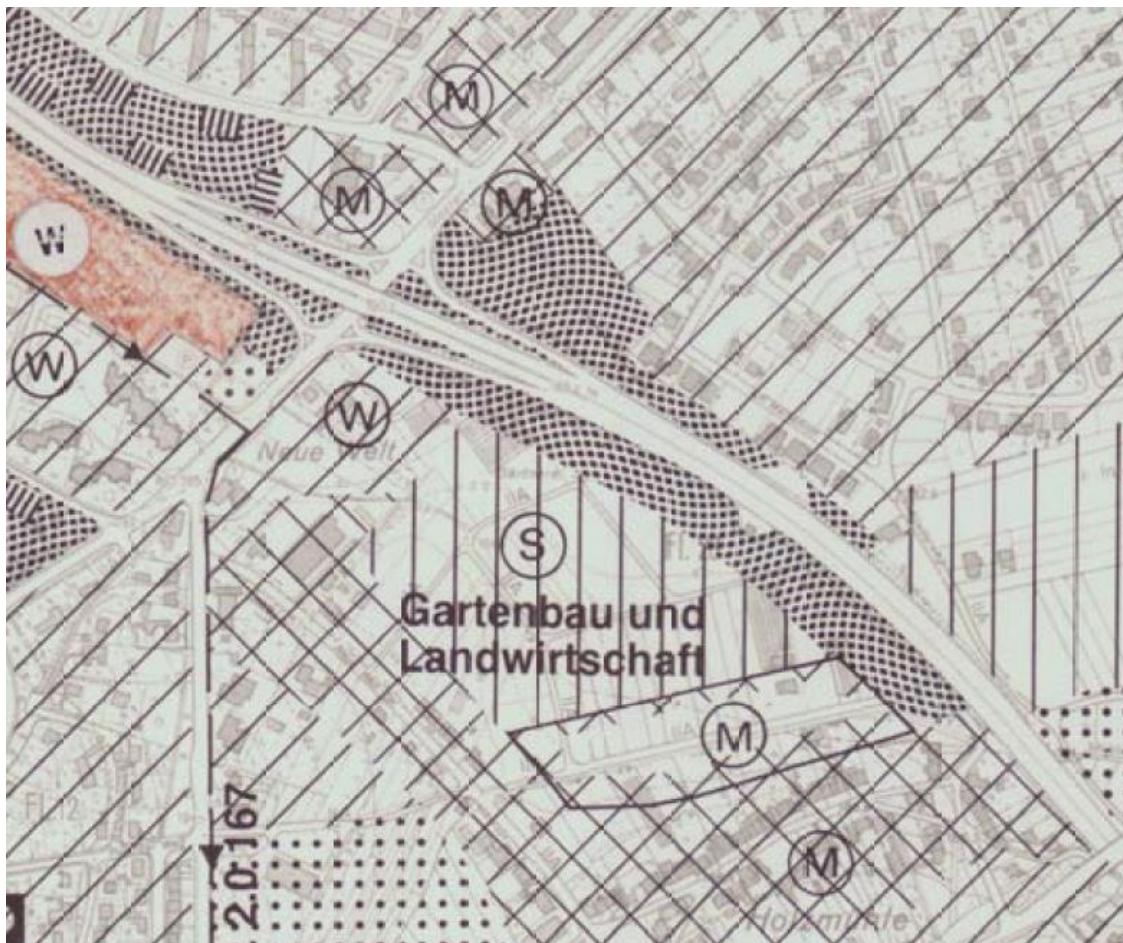


Abb.7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1987

## 6. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANINHALTEN

### 6.1 Städtebauliche Konzeption

Innerhalb des Geltungsbereiches entlang der Metzer Straße haben sich im Laufe der letzten Jahrzehnte gewerbliche Nutzung angesiedelt und die früher vorhandene Wohnnutzung wurde zurückgedrängt. Durch diese Entwicklung ist mittlerweile ein Mischgebiet entstanden. Gründe hierfür sind sicherlich in der hohen Verkehrs- als auch Lärmbelastung, als auch in der Grundstücksgröße zu finden.

Im weiteren Verlauf der Neue-Welt-Straße nimmt die Nutzungsmischung von gewerblicher und Wohnnutzung deutlich ab und geht in ein allgemeines Wohngebiet über. Die getroffenen Festsetzungen spiegeln diese vorhandene Aufteilung wieder.

Das Maß der baulichen Nutzung leitet sich aus der vorhandenen Bebauung ab, d.h. die Gebäude erhalten Baufenster, die die bestehenden Gebäude umfassen, aber auch einen

ausreichenden Spielraum für Erweiterungen beinhalten. Außerdem steht die Größe der Baufenster auch im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße. Die meisten Parzellen haben eine Länge von über 120,0 m.

Besonders im Kreuzungsbereich Metzer Straße/Neue-Welt-Straße (teilweise MI 1 und MI 2) werden auch die rückwärtigen Grundstücksflächen gewerblich genutzt. Diese Entwicklung soll nicht weitergeführt werden, so dass im Verlauf der Neue-Welt-Straße der Anteil der privaten Grünfläche an der Grundstücksfläche stufenweise vergrößert und somit der Allgemeinen Wohnnutzung angepasst wird.

Im Ausschuss für Stadtplanung, Bauen und Umwelt am 07.03.2018 wurden die Entwürfe für ein Mehrfamilienhaus (Neue-Welt-Straße 7a und b) vorgestellt und auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigt. Auch bei diesem Bauvorhaben erfolgte die Genehmigung erst nach einer Umplanung. Das Gebäude wurde in seinen Abmessungen und der Anzahl der Wohneinheiten reduziert. Außerdem erfolgte eine Verschiebung der rückwärtigen, offenen Stellplatzanlage in eine Tiefgarage.

Mittlerweile sind die Neubauten errichtet und die Abmessungen der Gebäude werden im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt. Der bestehende landwirtschaftliche Weg bildet eine Zäsur. Er trennt die tiefe gemischte Bebauung von der kleinteiligeren Wohnbebauung, die sich in Richtung Holzmühle fortsetzt. In diesem Bereich werden die rückwärtigen Grundstücksflächen landwirtschaftlich genutzt.

Der Bereich an der Metzer Straße bildet eine wichtige Stadteinangssituation aus Richtung Überherrn bzw. Frankreich. Gerade für den grenzüberschreitenden Verkehr aus Frankreich sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches interessant für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten oder Einzelhandel. Um negative Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich und auch die umgebende Wohnbebauung zu vermeiden und den Bereich städtebaulich aufzuwerten, erfolgt ein Ausschluss bzw. eine Begrenzung dieser Nutzungen.

Im Bereich der Metzer Straße kommt es zu einer Häufung von Werbeanlagen. Diese wirken sich negativ auf das Stadtbild aus. Im Zusammenhang mit der Anbringung und Gestaltung von Werbeanlagen ist die „Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung der Kreisstadt Saarlouis“ zu beachten. Für die Teile des Geltungsbereichs, die sich außerhalb des Sitzungsgebietes befinden, werden detaillierte Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen.

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

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

#### **Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 Abs. 3 BauNVO bezeichnete ausnahmsweise zulässige Nutzung  
 5. Tankstellen  
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

#### Erklärung/Begründung

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Die Festsetzung bezieht sich nur auf ein Grundstück. Dabei handelt es sich um die einzige Baulücke innerhalb des Geltungsbereiches. Diese ist für die ausgeschlossene Nutzung nicht geeignet. Aufgrund der bereits bestehenden hohen Lärmbelastung sollen Nutzungen, die zusätzlichen Verkehr erzeugen, nicht angesiedelt werden. Außerdem befindet sich eine Tankstelle in geringer Entfernung zum Plangebiet an der Metzer Straße, Ecke Fasanenallee, also in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A 620. Auf Grund der geringen Größe des allgemeinen Wohngebietes bieten sich ausreichend Standorte für diese Nutzungen an anderer Stelle des Stadtgebiets.

- **Mischgebiet (MI 1 und MI 2) gemäß § 6 BauNVO**

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. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6 Abs. 2 BauNVO bezeichnete allgemein zulässige Nutzung  
 8. Vergnügungsstätten  
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass eigenständige Anlagen für Fremdwerbung nicht zulässig sind.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Einzelhandelseinrichtungen zulässig sind:

- Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (gem. Saarlouiser Liste) und einer Verkaufsfläche von < 600 m<sup>2</sup>.
- Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und einer Verkaufsfläche von < 60 m<sup>2</sup> und Betriebe des Lebensmittelhandwerks.

<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente</b>	
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, Wurzelstücke, 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 Frottierge webe (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 Sesselauflagen, 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	

Abb. 8: Ausschnitt aus dem Einzelhandelskonzept

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung

#### Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

#### Erklärung/Begründung

##### Vergnügungsstätten

Die Metzer Straße stellt in diesem Bereich eine wichtige Eingangssituation für die Stadt Saarlouis, besonders auch für den grenzüberschreitenden Verkehr aus Frankreich, dar. Gerade diese Lage ist interessant für Vergnügungsstätten. Im Saarland ist eine Entwicklung zu beobachten, dass sich Vergnügungsstätten, aufgrund der strengereren Auflagen in Frankreich, vermehrt im Grenzbereich ansiedeln. Um diesem Trend entgegen zu wirken und einen Trading-Down-Effekt für den Bereich Metzer Straße/Neue-Welt zu vermeiden, sollen, auch zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung, Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Casino. Dieses genießt Bestandsschutz.

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

#### *Werbeanlagen*

Bedingt durch die verkehrsgünstige Lage kommt es im Mischgebiet (besonders im Bereich der Metzer Straße) zu einer Häufung von Werbeanlagen, die sich negativ auf das Erscheinungsbild auswirkt. Neben der Regulierung der Werbeanlagen der ansässigen Gewerbebetriebe, soll Fremdwerbung ausgeschlossen werden. Eine digitale Werbetafel sowie Plakatwände sind in der näheren Umgebung bereits vorhanden.

Das festgesetzte MI 1 befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Werbeanlagen- und Warenautomatsatzung der Kreisstadt Saarlouis vom 21.07.2022. Für die übrigen Teile (MI 2 und WA) werden zur Steuerung angepasste Festsetzungen getroffen.

#### *Einzelhandel*

Die Begrenzung des Einzelhandels basiert auf den Festlegungen des Einzelhandelskonzeptes der Kreisstadt Saarlouis. Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten (gem. der Saarlouiser Liste) ist nur innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches zulässig, mit der Folge, dass innerhalb des Plangebietes nur nicht-zentrenrelevante Sortimente möglich sind. Hinzu kommen nahversorgungsrelevante Sortimente auf kleiner Fläche sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks.

Ein weiterer Punkt ist die bestehende Verkehrssituation im Bereich der Metzer Straße. Der Standort ist für Nutzungen mit hohem Kundenverkehr problematisch, da ein Queren der Metzer Straße, bedingt durch die Aufstellflächen zu den Auffahrten der A 620, unzulässig ist. Nach den Vorgaben des Landesbetriebes für Straßenbau können die Grundstücke an der Metzer Straße nur „rechts rein, rechts raus“ angefahren werden. Bei höherem Kundenverkehr würden Umwege entstehen, die die Verkehrssituation zusätzlich verschlechtern.

### **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: GRZ = 0,4, GFZ = 0,8, II 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 unternutzt 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.“

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.

### Erklärung/Begründung

Die **Grundflächenzahl** gibt an, wie viel 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.

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.“

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand. Innerhalb des Geltungsbereiches ist überwiegend eine zweigeschossige Bebauung vorhanden. Im Mischgebiet wurden in den letzten Jahren dreigeschossige Mehrfamilienhäuser errichtet, die in ihrer Gebäudehöhe, die vorhanden zweigeschossigen Häuser jedoch nicht überragen.

Der weitere Verlauf der Neue-Welt-Straße ist geprägt durch Ein- bzw. Zweifamilienhäuser. Städtebauliches Ziel ist deshalb, dass sich die Bebauung der verbleibenden Baulücke in diese bestehende Struktur einfügt.

### **6.2.3 Höhe baulicher Anlagen**

#### Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ( $GH_{max}$ ) im gesamten Plangebiet wird begrenzt:

Im MI 1 und MI 2:  $GH_{max} = 12,50 \text{ m}$

Im WA:  $GH_{max} = 11,50 \text{ m}$

Die Gebäudehöhe (GH) wird bei geneigten Dächern als die Differenz zwischen der Höhenlage des Bezugspunktes und der Oberkante der Dachkonstruktion definiert.

Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße senkrecht zur Straßenachse, gemessen in der Gebäudemitte.

### Erklärung/Begründung

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe orientiert sich am Bestand. Die im Mischgebiet vorhandenen dreigeschossigen Gebäude wurden gem. § 34 BauGB genehmigt. Dabei orientiert sich deren Höhe an der benachbarten zweigeschossigen Bebauung. Durch die getroffene Festsetzung soll ein Überschreiten dieser Höhe durch den Bau von Staffelgeschossen (= Nicht-Vollgeschosse) verhindert werden.

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

#### Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- **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:

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

Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO umschreiben dabei 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.

### **6.2.5 Flächen für Nebenanlagen**

#### Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Im **Mischgebiet (MI 1, MI 2)** sind Nebenanlagen, außer im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze, zulässig.

Vorhandene Anlagen genießen Bestandsschutz.

Im **Allgemeinen Wohngebiet** werden folgende Festsetzungen getroffen:

Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind Nebenanlagen nicht zulässig.

Im Bereich der rückwärtigen Bauflächen, außerhalb der Baufenster und einem Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze, sind unterirdische Nebenanlagen (z.B. Swimmingpools) bis zu 100 m<sup>3</sup> und oberirdische Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> zulässig.

Nur Gartenhäuser, die ausschließlich der Lagerung (z.B. von Gartengeräten) dienen und eine Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, sind auch in den Abstandsflächen zulässig.

### Erklärung/Begründung

Die getroffene Regelung berücksichtigt, dass im WA die Nachbarschaft empfindlicher auf Lärmquellen reagiert als im Mischgebiet. Außerdem besteht im WA häufiger der Wunsch, die vorhandene Gartenfläche zu gestalten und für Freizeit / Spielgeräte zu nutzen. Problematisch ist dabei meist der entstehende Lärm (durch die Nutzung, aber auch durch technische Geräte wie Pool-Filteranlagen), der Nachbarschaftskonflikte verursacht. Durch die getroffene Regelung soll ein Ausgleich zwischen dem Wunsch auf Nutzung der Gartenfläche und dem Ruhebedürfnis der Nachbarn geschaffen werden.

### **6.2.6 Flächen für Stellplätze und Garagen**

#### Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Im **MI 1 und MI 2** sind Stellplätze und Garagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen neben den Baufenstern zulässig. Garagen und Carports sind vor der vorderen Baugrenze unzulässig.

Im **WA** sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Zusätzlich sind nicht überdachte Stellplätze auch im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der der Straße zugewandten (vorderen) Baugrenze zulässig. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist von Stellplätzen freizuhalten.

Weiterhin 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

Im MI 1 und MI 2 sind im Bestand bereits genehmigte Stellplätze und Garagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorhanden. Diese Bestandssituation wird in den Bebauungsplan als Festsetzung übernommen. Aus stadtgestalterischen Gründen sind nur offene Stellplätze vor der vorderen Baugrenze zulässig.

Im WA sind hingegen noch keine genehmigten Stellplätze und Garagen im rückwärtigen Grundstücksbereich vorhanden und der rückwärtige Grundstücksbereich soll als zusammenhängendes Grünvolumen erhalten bleiben.

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 RASt 2006).

### **6.2.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden**

#### Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Entsprechend dem Einschrieb in die Nutzungsschablone wird für die einzelnen Teile des Plangebietes die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

### Erklärung/Begründung

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind sehr groß und verfügen teilweise über eine Tiefe von über 120,0 m mit der Folge, dass auch die dazugehörigen Baufenster eine entsprechende Größe aufweisen. Zum Schutz der bestehenden Struktur und um eine übermäßige Verdichtung auszuschließen, ist eine Begrenzung der Wohnungen je Wohngebäude vorgesehen. Eine höhere Wohnungsdichte würde insbesondere im Hinblick auf die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auch zu einer Nutzung der rückwärtigen Grundstücksflächen führen. Diese sollen jedoch als zusammenhängendes Grünvolumen erhalten bleiben.

### **6.2.8 Verkehrsflächen**

#### Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein öffentlicher, asphaltierter Weg. Dieser wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Feldweg) festgesetzt.

### Erklärung/Begründung

Der bestehende, asphaltierte Feldweg dient der Erschließung der rückwärtig gelegenen landwirtschaftlichen Flächen. Durch die getroffene Festsetzung wird er in seinem Bestand gesichert.

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche**

Die bestehenden Erschließungsstraßen (Metzer Straße, Überherrner Straße und Neue-Welt-Straße) werden im Bestand als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

### Erklärung/Begründung

Die bestehenden Straßen dienen der Erschließung der Grundstücke und werden durch die Festsetzung in ihrem Bestand gesichert.

### **6.2.9 Private Grünflächen**

#### Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Teile der rückwärtigen Grundstücksfläche werden als private Grünfläche festgesetzt. Sie sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und zu begrünen (siehe Pflanzliste). Innerhalb dieser Flächen sind Wege, Spielgeräte und Aufenthaltsbereiche zulässig.

### Erklärung/Begründung

Aufgrund des vorhandenen Zuschnittes handelt es sich um überlange Grundstücke mit einer Gesamtlänge von > 120,0 m. Diese begrünten Flächen sind in der Örtlichkeit bereits teilweise vorhanden. Durch die getroffene Festsetzung soll dieser Grünbereich erhalten und vor einer Bebauung mit Nebenanlagen geschützt werden. Außerdem kann er die Funktion eines Sichtschutzes, zur Autobahn A 620 hin, übernehmen (Abstandsgrün).

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

#### Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Reduzierung der Versiegelung

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.

- Nisthilfen

An Ein- und Zweifamilienhäusern sind je Wohnhaus zwei Nisthilfen für an Gebäuden brütende Vögel oder Fledermäuse an geeigneten Stellen zu installieren und an Mehrfamilienhäusern je angefangene drei Wohneinheiten zwei Nisthilfen. An Gewerbegebäuden ist je angefangene 100 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche eine Nisthilfe anzubringen. Alle Nisthilfen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

#### Erklärung/Begründung

- Reduzierung der Versiegelung

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.

- Nisthilfen

Zum Schutz potentiell vorkommender planungsrelevanter Arten (z.B. Gebäudebrüter, Fledermäuse) werden vorsorglich entsprechende, artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

### **6.2.11 Nutzung erneuerbarer Energien**

#### Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Innerhalb des Plangebietes sind auf mindestens 50 % der Dachflächen von Gebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Dies gilt auch für die Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, Garagen und Nebengebäude mit einer Fläche von jeweils mehr als 30 m<sup>2</sup>.

Diese mindestens zu errichtende Photovoltaikfläche kann auch auf einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet oder an der Fassade angebracht werden.

#### Erklärung/Begründung

Durch die Vorgabe der verbindlichen Realisierung von Photovoltaikanlagen auf den Dach- bzw. Fassadenflächen der Gebäude wird die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie zugunsten einer nachhaltigen Entwicklung des Gebietes sichergestellt und dadurch zugleich ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet.

Durch die Installation und Nutzung von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung wird die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise gesichert. Die Investitionskosten der Anlagen sind dabei kalkulierbar und die solare Strahlungsenergie ist im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen kostenlos.

Insbesondere im Hinblick auf die derzeit steigenden Stromkosten und die Gewährleistung der Versorgungssicherheit ist der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) zumutbar und trägt zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

## 6.2.12 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

### Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenenteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmppegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$  für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien,

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$  für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches,

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$  für Büroräume und Ähnliches,  
 $L_a$  der maßgebliche Außenlärmpiegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$  für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien,

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$  für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von  $R'_{w,ges} > 50 \text{ dB}$  sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_s$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert  $K_{AL}$  nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  erforderlich sind.

Für Schlafräume und Kinderzimmer ist durch den Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder abgewandten Gebäudeteilen – der Orientierungswert eingehalten wird.

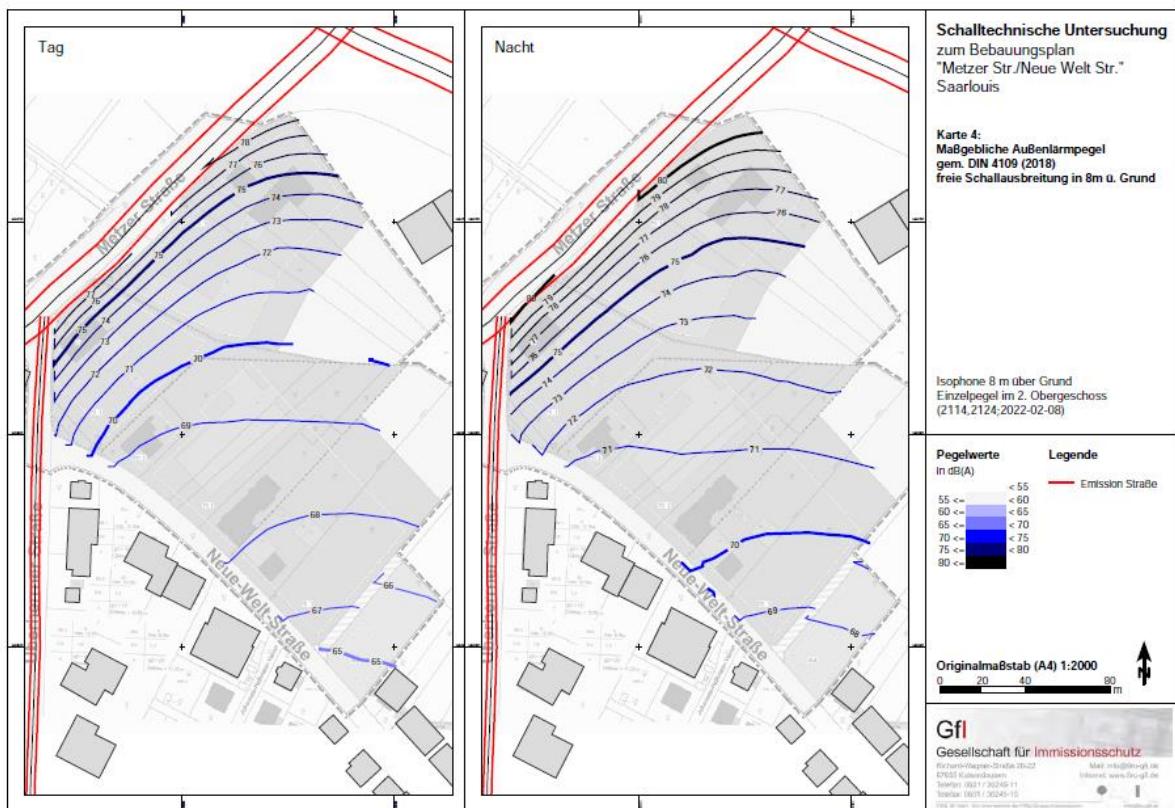


Abb. 9: Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel (aus: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Metzer Str./Neue-Welt-Straße“, Seite 15, FIRU-GfI, Kaiserslautern)

#### Für den Teilbereich MI 1 wird festgesetzt:

Entlang der Metzer Straße dürfen Wohnungen keine offensbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109-1:2018-01 an den gekennzeichneten, der Metzer Straße und der A 620 zugewandten Baugrenzen aufweisen. Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass durch bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Vorbauten) vor dem Fenster die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden.



Abb. 10: Ausschnitt aus der Planzeichnung

### Erklärung/Begründung

Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist festzuhalten, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 innerhalb des Geltungsbereiches deutlich überschritten werden. Diese ergeben sich durch die besondere Lage in direkter Nachbarschaft zur A 620 und die Metzer Straße. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes bzw. zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Dazu werden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen/schutzbedürftige Räume im Bebauungsplan definiert.

## **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

- Dachgestaltung

Innerhalb des **Allgemeinen Wohngebietes** sind bei Hauptgebäuden nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung  $> 25^\circ$  zulässig. Nebengebäude, Garagen und untergeordnete Gebäudeteile können auch mit flacher geneigten Dächern oder Flachdächern, in Kombination mit einer Dachbegrünung, versehen werden.

Im **Mischgebiet (MI 1 und MI 2)** sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig. Flachdächer sind nur in Kombination mit einer Dachbegrünung zulässig

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 glasierten und spiegelnden Dachmaterialien unzulässig.

- Einfriedungen

Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind

*geschlossene Einfriedungen:*

im **MI** bis zu einer Höhe von 1,00 m und im **WA** bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig;

*offene Einfriedungen:*

im **MI** bis zu einer Höhe von 1,80 m und im **WA** bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

#### Erklärung/Begründung

- Dachgestaltung

Die getroffenen gestalterischen Regelungen sollen sicherstellen, dass sich mögliche Neubauten gestalterisch in den vorhandenen Bestand einpassen und sich an den Gestaltungsmerkmalen des bestehenden städtebaulichen Raumes orientieren. Das geplante

**Allgemeine Wohngebiet** umfasst nur ein Grundstück. Durch die Festsetzung soll gewährleistet werden, dass sich ein möglicher Neubau einfügt und keine negativen Auswirkungen auf das vorhandene Ortsbild hat.

Für die Hauptgebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird deshalb festgesetzt, dass diese nur mit geneigten Dächern zulässig sind. Im Umfeld des Plangebietes sind nur geneigte Dächer unterschiedlicher Ausprägung vorhanden.

Da Garagen und Nebenanlagen im Vergleich zu den Hauptgebäuden weniger stark in Erscheinung treten und da sie im Umfeld des Plangebietes schon in unterschiedlicher Art vorhanden sind, ist es geboten, für Garagen und Nebenanlagen die Dachform freizustellen.

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.

Im **Mischgebiet** wird keine Notwendigkeit für eine Einschränkung der Dachgestaltung gesehen.

- Einfriedungen

Die Regelung zur Höhe geschlossener Einfriedungen schafft Planungssicherheit für die Anwohner und beugt Nachbarstreitigkeiten vor. Städtebauliches Ziel dieser Regelung ist, dass keine Abschottung der Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Straßenraum erfolgt.

### 6.3.2 Werbeanlagen und Warenautomaten

#### Festsetzung:

Im Bereich des **MI 1** ist die Werbeanlagen- und Warenautomatsatzung der Kreisstadt Saarlouis vom 21.07.2022, in der jeweils gültigen Fassung, anzuwenden.

#### Im MI 2 gilt:

- Je Gewerbeeinheit ist max. 1 Schriftzug, 1 Werbetafel oder 1 Logo zulässig. Diese dürfen sich auf max.  $\frac{1}{2}$  der Fassadenbreite erstrecken und max. 1,00 m hoch sein. Sie sind ausschließlich in der Erdgeschosszone oberhalb der Tür- und Fensterlaibung und in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses zulässig. Ausnahmen bzgl. des Anbringungsortes der Werbeanlage sind auf Antrag bei der Kreisstadt Saarlouis möglich.
- Je Gewerbeeinheit ist 1 Werbebanner ausschließlich an der Gebäudefassade zulässig. Durch Werbebanner dürfen max. 10 % der Fassadenfläche verdeckt werden.

#### Für das MI 2 und das WA gelten:

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist nicht zulässig.
- Warenautomaten sind ausschließlich in Einfahrten, Haus- und Ladeneingängen zulässig. Die Warenautomaten müssen dabei fest mit einer Gebäudewand verbunden sein und dürfen eine max. Größe von 1,20 m<sup>2</sup> aufweisen.  
Im WA sind Warenautomaten nicht zulässig.

- Je Gewerbeeinheit ist max. ein Hinweisschild mit einer Größe von max. 0,40 x 0,30 m im Eingangsbereich des Gebäudes zulässig. Bei mehreren Schildern müssen immer das gleiche Format und Material verwendet werden.
- Je Grundstück ist nur ein Werbepylon zulässig. Folgende Maße sind zu beachten:
  - im WA            max. Höhe = 2,0 m, Breite = 1,0 m
  - im MI 2        max. Höhe = 6,0 m, Breite = 1,5 m
- Allgemein gilt, wenn sich mehrere Betriebe/Gewerbeeinheiten auf einem Grundstück befinden, so ist die Werbefläche des gemeinsamen Pylons entsprechend aufzuteilen.
- Schaufenster, sonstige Fenster oder Glastüren dürfen nicht vollständig zugeklebt bzw. zugestrichen werden. Der Anteil beim Bekleben, Bemalen oder Beschriften muss:
  - im WA            unter 20%
  - im MI 2        unter 30% liegen.
- 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.
- Plakatwände, Fahnen oder Drop-flag sind nicht zulässig.
- Videowalls und sonstige (auch digitale) Wechselwerbeanlagen sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen, die nicht mehr benötigt werden (Betrieb existiert nicht mehr am Standort) oder die beschädigt bzw. verschmutzt sind, müssen entfernt werden.

#### Begründung:

Der Planbereich bildet eine wichtige Stadteingangssituation für die Stadt Saarlouis. Die Anbringung von Werbeanlagen hat starke Auswirkungen auf das Erscheinungsbild eines Gebietes. Gerade im Bereich des Mischgebietes kommt es derzeit zu einer Häufung unterschiedlicher Werbeanlagen. Ziel ist es, durch die getroffenen Festsetzungen ordnend einzutreten und negative Beeinträchtigung durch die Vielzahl der Werbeanlagen zu verhindern. Außerdem ist die Verkehrssituation durch eine Vielzahl von Kreuzungen bzw. Auf- und Abfahrten der Autobahn A 620 sehr anspruchsvoll. Die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer soll nicht durch die Häufung verschiedener Werbeanlagen oder Fremdwerbung gestört werden. Im näheren Umfeld ist bereits eine Videowall vorhanden.

Die bestehenden, genehmigten Werbeanlagen genießen Bestandsschutz.

### **6.3.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke / Vorgartengestaltung Festsetzung**

Innerhalb des Mischgebietes und des Allgemeinen Wohngebietes sind die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Verkehrsflächen benötigt werden.

Der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze, außerhalb von Einfahrten bzw. offenen Stellplätzen, ist als Vorgarten gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Freiflächengestaltungssatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.

Für Anpflanzungen sollen geeignete standortgerechte Gehölze der angefügten Pflanzliste verwendet werden, da diese eine wesentlich höhere ökologische Wertigkeit besitzen und einen wichtigen Beitrag zum Arten- und Biotopschutz leisten.

Pflanzliste:

Buxus sempervirens	Buchsbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster (immergrün)
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Johannisbeere
Rosa canina	Heckenrose
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Taxus baccata	Eibe (Immergrün, giftig)
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Buddleja davidii	Schmetterlingsstrauch
Hydrangea macrophylla	Bauernhortensie
Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Ribes sanguineum	Johannisbeere
Syringa x chinensis	Flieder
Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde (nur bei großen Grundstücken)
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie (nur bei großen Grundstücken)
Sorbus aucuparia	Vogelbeere (kleinkronig)
Birnen - Hochstamm	Bsp.: Alexander Lucas, Köstliche aus Charneau, Conference, Clapps Liebling, Frühe von Trevoux
Apfel- Hochstamm	Bsp.: Rote Sternrenette, Geheimrat Oldenburg, Roter Boskopp, Roter Berlepsch, Rambour, Prinz Albrecht von Preussen, Jakob Lebel, Goldparmäne, Ontario
Kirschen-Hochstamm	Bsp.: Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche

Erklärung/Begründung

Die unbebauten Flächen sind, soweit sie nicht der Erschließung der Grundstücke dienen, als Vegetationsflächen zu gestalten, um im Sinne des Bodenschutzes den Anteil der versiegelten Grundstücksflächen möglichst gering zu halten und damit auch positive Effekte für das

Mikroklima erzielen zu können. Darüber hinaus haben die als Grün- und Gartenflächen anzulegenden, unbebauten Bereiche eine positive Wirkung auf die Gestaltung des Baugebietes und damit einhergehend auf das Ortsbild und die Wohnumfeldqualität.

Durch die Festsetzungen zur Vorgartengestaltung soll die ständig steigende Zahl von Schotter- bzw. Steinvögeln begrenzt werden. Aus kleinklimatischer Sicht führt diese Gestaltung zu einer Aufheizung der Flächen und unter biologischen Kriterien zu einer Verarmung der Tier- und Pflanzenwelt.

Für Anpflanzungen sollen geeignete standortgerechte Gehölze verwendet werden, da diese eine wesentlich höhere ökologische Wertigkeit besitzen und einen wichtigen Beitrag zum Arten- und Biotopschutz leisten. Die in die Textfestsetzungen des Bebauungsplans aufgenommene Pflanzliste gibt beispielhaft geeignete Pflanzenarten wieder.

### **6.3.4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Verrieseln von Niederschlagswasser**

#### Festsetzung

Neubauten und Erweiterungsbauten müssen, je nach Lage des Baugrundstücks, im modifizierten Mischsystem oder im Trennsystem entwässern. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück örtlich zu versickern. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 138 für ein 5-jähriges Regenereignis anhand der ermittelten, abflusswirksamen Grundstücksflächen und den aus dem örtlichen Baugrundgutachten resultierenden Versickerungsraten erfolgen.

Eine Ausnahme bildet die Altlastenverdachtsfläche SLS\_22117 „Tankstelle Kamin“. Eine Versickerung auf dieser Fläche ist nur dann zulässig, wenn ihre Unschädlichkeit durch einen Sachverständigen, der mindestens für ein Sachgebiet von 2 bis 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland / VSU in der derzeit gültigen Fassung (s. [www.resymesa.de](http://www.resymesa.de)) zugelassen ist, nachgewiesen wurde. Eine Freigabe erteilt das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz.

Sollte eine Versickerung technisch nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und im Regelfall auf maximal 1l/s gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 117 für ein 5- jähriges Regenereignis anhand der ermittelten Grundstücksflächen und dem Drosselabfluss in Höhe von maximal 1 l/s und einer Drosselabflussspende von minimal 2 l/(sxha) erfolgen. Unabhängig vom Ergebnis des rechnerischen Nachweises beträgt das zu schaffende, ständig auf dem Grundstück vorzuhaltende, Mindestrückhaltevolumen 5 Kubikmeter.

Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Der entsprechende rechnerische Nachweis ist dem Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis mit dem erforderlichen Entwässerungsgesuch zur Genehmigung der Grundstücksentwässerung einzureichen.

#### Erklärung/Begründung

Durch diese Festsetzung wird der Regenwasserkanal entlastet und bei Starkregenereignissen kommt es zu einer Zwischenspeicherung sowie einer verzögerten Ableitung. Diese ist notwendig aufgrund der Dimensionierung des Regenwasserkanals. Außerdem wird erreicht, dass zumindest ein Teil des auf den Grundstücken anfallenden unbelasteten

Niederschlagwassers auf den Grundstücken verbleibt, genutzt und dem Wasserkreislauf wieder zugeführt wird.

#### **6.4 Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB**

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen Eintragungen im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Standorte des Saarlandes vor:

- SLS\_22117 „Tankstelle Kamin“, Metzer Str. 67 (Parzellen-Nr. 143/1, 143/2, 143/3, 142/3, 142/9, 142/10)

Im Bereich der Altlastenverdachtsfläche sind die Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist oder der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist. Hierzu sind Tiefbaumaßnahmen durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundes-Boden-schutzgesetz, Sachgebiete 2 – 5 der Verordnung für Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland / VSU in der derzeit gültigen Fassung (s. [www.resymesa.de](http://www.resymesa.de)) zu begleiten. Gemäß § 4 Abs. 4 Bundes-Boden-schutzgesetz ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung durch den v.g. Sachverständigen nachzuweisen. Ein entsprechendes Gutachten ist dem Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz (LUA) vorzulegen. Das LUA erteilt die Freigabe.

#### **6.5 Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB**

##### **Denkmalschutz**

Gemäß der Denkmalliste des Saarlandes steht das Haus Metzer Straße 67 (Einzeldenkmal) unter Denkmalschutz.

Als nachrichtliche Übernahme wird diese Unterschutzstellung in den Bebauungsplan übernommen.

#### **6.6 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 § 16 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 abzuschieben, fachgerecht zu lagern und bei der Gestaltung der Grünflächen wieder zu verwenden. Während der Bauausführung soll nach DIN 18915 vorgegangen werden.
5. Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 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. Sind im Plangebiet über o.g. Altlastverdachtsfläche Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gem. § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
8. Die Baumschutzsatzung vom 30.03.1995 und die Freiflächengestaltungssatzung der Kreisstadt Saarlouis vom 14.10.2021, in der jeweils gültigen Fassung, sind zu beachten.
9. Zur Vermeidung von Individuenverlusten sowie von erheblichen Störungen sind die erforderlichen Gehölzrodungen grundsätzlich gemäß der gesetzlichen Bestimmungen in der Zeit der Vegetationsruhe vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
10. Die geplanten Entwässerungsanlagen müssen sowohl den Anforderungen der Entwässerungssatzung und der Abwassergebührensatzung der Kreisstadt Saarlouis (<https://www.saarlouis.de/rathaus/stadtverwaltung/ortsrecht/>) als auch den Anforderungen der DIN 1986-100 entsprechen.  
Es ist ein Entwässerungsgesuch zur Grundstücksentwässerung zu erstellen. Dieses muss den Anforderungen gem. § 7 der Bauvorlagenverordnung des Saarlandes entsprechen und mindestens folgende Unterlagen enthalten: Beschreibung der geplanten Anlage, Vervielfältigung der Flurkarte, Lageplan M. 1:500 bzw. M. 1:1000 mit Darstellung und Beschriftung sämtlicher Oberflächenbefestigungen und deren Entwässerung, Darstellung der Grundstücksentwässerung, Grundrisse M. 1:100 und Gebäudeschnitte, Art des Abwassers.
11. 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 in Saarbrücken.
12. Der Anschluss an den öffentlichen Kanal muss im Bereich der Haltung und darf nicht an Schächte erfolgen. Vorhandene ungenutzte Stutzen müssen genutzt werden.
13. Oberflächenabflüsse von Starkregenereignissen sind einem kontrollierten Abfluss zuzuführen. Für die benachbarten Grundstücke darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Dies ist auch während der Bauphase zu berücksichtigen.
14. Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ liegt bei der Stadtverwaltung Saarlouis zur Einsicht bereit.
15. Die Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung der Kreisstadt Saarlouis vom 21.07.2022, in der jeweils gültigen Fassung, ist zu beachten.

16. Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung:

Auf dem Grundstück Metzer Str. 67 befinden sich zwei Höhenfestpunkte (HFP) 1. Ordnung 6606/52 und 6606/51, der zugleich auch ein Schwerefestpunkt (SFP 6606 / 68 / 00) ist. Vor Aufnahme entsprechender Baumaßnahmen muss Kontakt mit dem LVGL wegen gegebenenfalls notwendiger Verlegungs- oder Sicherungsmaßnahmen aufgenommen werden.

17. Hinweise der Versorgungsträger:

- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der **Vodafone Kabel Deutschland GmbH**. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden dazu Stellungnahmen mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leistungsbestand abgegeben.
- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der **Deutschen Telekom AG**. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, sich mit uns in Verbindung zu setzen.
- **Entsorgungsverband Saar - Abfall:** Wir bitten bei der Planung jedoch die entsprechenden 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 hier insbesondere die DGUV Information 214-033 der BG Verkehr zu beachten.
- **Entsorgungsverband Saar – Abwasser:** in dem o.g. Planungsgebiet befinden sich Abwasseranlagen des EVS. Diese Hauptsammler nebst Bauwerken sind zu beachten. Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich von Anlagen des EVS ist zu berücksichtigen, dass Sammler und Bauwerke des EVS „Besondere Anlagen“ im Sinne der §§ 74 und 75 TKG sind und der Daseinsvorsorge dienen. An diesen Anlagen muss in unterschiedlichen Abständen gearbeitet (Reparatur, Erneuerung, Modernisierung oder Anpassung an den aktuellen Stand der Technik) werden. In räumlicher Nähe zu Anlagen des EVS vorgesehene Maßnahmen müssen daher so geplant und durchgeführt werden, dass zukünftige Arbeiten des EVS an seinen Anlagen ohne Mehrkosten für den EVS möglich sind. Kosten zur Durchführung zukünftiger Maßnahmen des EVS für erforderliche Umverlegungen sind vom jeweiligen Nutzungs berechtigten zu tragen.
- **Creos Deutschland GmbH Technik Strom:** Ihre Maßnahme tangiert die oben genannten Gashochdruckleitungen und das zugehörige parallel verlegte Steuerkabel unseres Unternehmens. Die Gashochdruckleitungen sind durch einen Schutzstreifen gesichert. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 4,0 m, das bedeutet jeweils 2,0 m rechts und links der Leitungsachse. Den Verlauf der Gashochdruckleitungen haben wir in dem beigefügten Plan markiert. Bezuglich notwendiger Sicherungs- bzw. Änderungsmaßnahmen und technischer Ausführungen an unseren Anlagen, bitten wir Sie die folgenden Hinweise zu beachten:  
Bei Ihrer Planung und Bauausführung beachten Sie bitte die beiliegende „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ der Creos Deutschland GmbH in der jeweilig gültigen Fassung. Bei allen Tätigkeiten ist immer der sichere und störungsfreie Betrieb unserer Anlagen zu gewährleisten.  
Im Bereich des Schutzstreifens unserer Gashochdruckleitung sind Baumaßnahmen grundsätzlich nicht zulässig. Bei Kreuzungen und Parallelführungen von Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Baubeginn eine detaillierte technische Abstimmung mit uns vorzunehmen. Besonders zu beachten ist, dass zur Sicherheit der Gasversorgung und um eine Gefährdung auf der Baustelle auszuschließen, im Schutzstreifenbereich der Leitungen Arbeiten nur nach

vorheriger Einweisung durch einen Beauftragten der Creos Deutschland GmbH ausgeführt werden dürfen.

Die Lagerung von Material und Aushub innerhalb des Schutzstreifens bedarf der vorherigen Zustimmung. Das Befahren bzw. Überqueren des Schutzstreifens mit schweren Fahrzeugen ist im Vorfeld mit dem Beauftragten der Creos Deutschland GmbH abzustimmen. Die Aufstellung von Krananlagen und anderen schweren Geräten muss grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens erfolgen.

Wir bitten Sie den Bestand der Leitung einschließlich des Schutzstreifens sowie die Auflagen der beiliegenden „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ der Creos Deutschland GmbH in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Die Übernahme der Gashochdruckleitung in den Bebauungsplan entbindet Sie nicht davon, weitergehende Detailplanungen erneut mit uns abzustimmen.

- **STEAG New Energies GmbH:** Entsprechend unseren Planunterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angegebenen Bereich FernwärmeverSORGungsleitungen unserer Zuständigkeit vorhanden sind. Sie erhalten den entsprechenden Lageplan sowie das Merkblatt zum Schutze von Fernheizleitungen, Stand 2014-12. Bitte beachten Sie, dass eventuell auch Datenkabel sich im Bereich der Fernwärmeleitungen befinden können. Des Weiteren bitten wir Sie zu beachten, dass dieser Planauszug nur im Zusammenhang mit einer örtlichen Einweisung Gültigkeit hat.
- **VSE NET:** Bei allen Bauarbeiten im Bereich von Kabel und Freileitungen ist unbedingt das "Merkheft für Baufachleute" zu beachten. Sie können es mit Hilfe des nachstehenden Links herunterladen: [https://wbau10-vse.prhos.com/BauAuskunftsService/custom/sako/docs/Merkheft\\_fuer\\_Baufachleute\\_2016-05.pdf](https://wbau10-vse.prhos.com/BauAuskunftsService/custom/sako/docs/Merkheft_fuer_Baufachleute_2016-05.pdf)
- **Inexio:** im angefragten Bereich befinden sich derzeit Leitungen unseres Unternehmens...Für weitere Auskünfte zum angefragten Bereich, zu den übersandten Unterlagen oder zu anderen Liegenschaften steht Ihnen unser Online-Portal <https://planauskunft.inexio.net> zur Verfügung.

## 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 auf den bestehenden, sehr langen Grundstücken soll entgegengewirkt werden und so für eine ausreichende Belichtung der Wohnungen gesorgt werden.

Die direkte Nähe zur A 620 sowie zur Metzer Straße führt zu einer hohen Verkehrsbelastung und der damit verbundenen Lärmimmissionen. Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Das Büro FIRU – GfL kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 an allen festgelegten Immissionsorten deutlich überschritten werden. Zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ist die Festsetzung von passivem Lärmschutz notwendig. Das Landesamt für Straßenbau plant Veränderungen im Bereich der Auf- bzw. Abfahrten zur A 620 an der Metzer Straße. Diese

Baumaßnahmen würden aktive Lärmschutzmaßnahmen auslösen und somit zu einer Verbesserung der Immissionssituation führen. Ein genauer Zeitplan liegt jedoch noch nicht vor. Positive Auswirkungen auf die Wohnverhältnisse sollen durch den Ausschluss von Fremdwerbung und Vergnügungsstätten erreicht werden. Auch die Regulierung der Werbeanlagen durch die geplanten, gestalterischen Festsetzungen verfolgen die gleiche Zielsetzung.

## **7.2 Auswirkungen auf private Belange**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in Privatbesitz. Bislang wurden die Flächen gem. 34 BauGB als unbeplanter Innenbereich eingestuft. Gegenüber dem Einfügen stellen die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes nur eine geringe Einschränkung für die Grundstückseigentümer dar. Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind, bis auf eine Parzelle alle bebaut. Die gewählten Festsetzungen sind aus der bestehenden Bebauung abgeleitet. Die innerhalb des Plangebietes bestehenden Nutzungen bleiben weitgehend zulässig. Einschränkungen ergeben sich nur im Zusammenhang mit Vergnügungsstätten und bei Einzelhandelsnutzungen. Auch die Baufenster sind so gewählt, dass Erweiterungsmöglichkeiten der Gebäude auf den teilweise sehr großen Grundstücken bestehen. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist ebenfalls aus der Örtlichkeit abgeleitet.

Durch die Festsetzung zur Nutzung erneuerbarer Energien entstehen für den Bauherrn erhöhte Kosten, die jedoch durch die steigenden Energiekosten relativiert werden. Außerdem trägt der Bau von Photovoltaikanlagen zur Versorgungssicherheit bei.

## **7.3 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 ein Schutz des Bestandes und die Verhinderung einer übermäßigen Verdichtung bzw. Versiegelung. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung mit den Zielen des Artenschutzes vereinbar ist.

Durch die Festsetzung zum verpflichteten Bau von Photovoltaikanlagen wird ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz und zur Einsparung fossiler Brennstoffe geleistet.

Aufgrund der hohen Verkehrslärmelastung wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 innerhalb des gesamten Geltungsbereiches deutlich überschritten werden. Es werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die Belange des Umweltschutzes werden somit in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

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

Durch die vorliegende Planung wird die bestehende gewerbliche Nutzung berücksichtigt und in ihrem Bestand gesichert. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten und eine Begrenzung des Einzelhandels wird eine gewerbliche Nutzung innerhalb des festgesetzten

Mischgebietes gestärkt. Eine Mischung von Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ist Ziel der gewählten Festsetzung.

Die Regulierung der Werbeanlagen durch die Werbeanlagen- und Warenautomatenansetzung soll nicht als Behinderung von Gewerbe und Handel verstanden werden, sondern als Verbesserung der Gestaltung und somit als Aufwertung des Gebietes. Ein Zuviel an Werbung hat den entgegengesetzten Effekt und wirkt sich negativ auf das Erscheinungsbild aus.

## **7.5 Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge**

Weder im Planbereich noch in der näheren Umgebung sind Fließgewässer vorhanden, so dass keine Gefährdung durch Hochwasser besteht.

Die Starkregen Gefahrenkarte zeigt hingegen ein deutliches Risiko für Überschwemmungen im Fall von Starkregen. Bei dem Planbereich handelt es sich um eine ebene Fläche, die nur geringe Höhenunterschiede aufweist. Nach Süden steigt die Topographie in Richtung Picard stark an, so dass sich das abfließende Wasser (über die Metzer Straße und die Überherrner Straße) im Plangebiet sammelt und vor der Autobahn aufstaut. Die Autobahn stellt eine Barriere dar, da sie in diesem Bereich auf einem Damm verläuft.

Bei Neubauten wird eine angepasste Bauweise empfohlen.

## **7.6 Planungsalternativen**

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind überwiegend bebaut. Der vorliegende Bebauungsplan zielt darauf ab, die zukünftige Art der baulichen Nutzung zu regeln und unerwünschte Nutzungen (z.B. Vergnügungsstätten) auszuschließen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen außerdem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der noch vorhandenen Baulücke geschaffen werden.

Ein weiteres Ziel ist die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Durch die Nähe zur Autobahn A 620 und die Metzer Straße besteht innerhalb des Geltungsbereiches eine hohe Lärmbelastung.

Aus diesen Gründen steht ein alternativer Standort nicht zur Verfügung.

## **7.7 Entschädigungsansprüche**

Eine Entschädigung entsteht für bestimmte Fälle insbesondere dann, wenn durch Änderung oder Aufhebung der Festsetzung eines Bebauungsplanes die Bebaubarkeit eines Grundstückes eingeschränkt oder der Berechtigte hinsichtlich sonstiger Nutzungsmöglichkeiten beschnitten wird.

Für den vorliegenden Geltungsbereich besteht bislang kein Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich daher nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Im Vergleich zum Bebauungsplan ist der Einfügerahmen nicht immer eindeutig, ob ein Vorhaben zulässig ist oder nicht.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kann es bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung zu Einschränkungen der Grundstückseigentümer kommen, die sich jedoch außerhalb der 7-Jahres-Frist befinden und somit keine Planungsentschädigungsansprüche gem. §§ 39 ff. BauGB auslösen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll der Bestand gesichert, unerwünschte Nutzungen ausgeschlossen und der Planbereich vor dem Bau unmaßstäblicher Neubauten geschützt werden. Damit wird in Zukunft eine Rechtssicherheit für Vorhaben gewährleistet.

Entschädigungen sind daher voraussichtlich nicht zu erwarten.

## 7.8 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 Baustruktur,
- Erhalt landwirtschaftlich genutzter Flächen,
- Regelung der Bebauung der vorhandenen Baulücke,
- Verhinderung einer übermäßigen Versiegelung,
- Sicherung von Grünbereichen durch die Festsetzung von privaten Grünflächen,
- Verhinderung eines Trading-Down-Effektes durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten,
- Schutz des zentralen Versorgungsbereiches durch die Begrenzung des Einzelhandels,

### Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes

- Die Wertsteigerungsinteressen der Grundstückseigentümer sind nicht vollständig durch diese Bauleitplanung sicher zu stellen.

### Fazit

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Stadt Saarlouis zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.

## 8. STÄDTEBAULICHE DATEN UND FLÄCHENBILANZ

Bezeichnung	Größe in m <sup>2</sup>	%
<b>Fläche des Geltungsbereiches</b>	<b>36.310</b>	<b>100,0</b>
<b>Mischgebiet (MI 1 und 2)</b> davon überbaubare Fläche	<b>23.688</b> 15.118	65,2
<b>Allgemeines Wohngebiet</b> davon überbaubare Fläche	1.558 623	4,3
<b>Private Grünfläche</b>	<b>5.064</b>	14,0
<b>Verkehrsfläche</b>	<b>6.000</b>	16,5
• besonderer Zweckbestimmung	302	
• öffentliche Straßenverkehrsfläche	5.698	

Die überbaubare Fläche insgesamt beträgt 15.741 m<sup>2</sup>.

---

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Metzer Straße/Neue-Welt-Straße“.

Saarlouis, den .....

Der Oberbürgermeister

.....  
(Peter Demmer)