

Kreisstadt Saarlouis
Stadtteil Roden



Bebauungsplan „Gerberstraße“

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

Stand: Januar 2026, Entwurf

Gliederung

1. Ziel und Zweck der Planaufstellung.....	1
2. Verfahrensverlauf.....	3
3. Rechtsgrundlagen.....	4
4. Informationen zum Plangebiet	4
4.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	4
4.2 Lage des Plangebietes und seine Nutzung/ Topografie	5
4.3 Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	7
4.4 Integrierte Grünordnung.....	8
4.5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	8
4.6 Verkehrslärm	9
4.7 Hitzegefahrenkarte	10
4.8 Starkregengefahrenkarte	11
5. Vorgaben für die Planung.....	12
5.1 Vorgaben der Raumordnung.....	12
5.1.1 LEP-Siedlung	12
5.1.2 LEP-Umwelt	13
5.1.3 Flächennutzungsplan	13
5.1.4 Informelle Planungen der Kreisstadt Saarlouis	14
6. Erläuterungen zu den Planinhalten.....	17
6.1 Städtebauliche Konzeption	17
6.2 Planungsalternativen	18
6.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)	18
6.3.1 Art der baulichen Nutzung	18
6.3.2 Maß der baulichen Nutzung	19
6.3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen	21
6.3.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	22
6.3.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden.....	23
6.3.6 Verkehrsflächen	23
6.3.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
6.3.8 Geh- und Leitungsrecht.....	24
6.3.9 Nutzung erneuerbarer Energien	25
6.4 Festsetzungen nach landesrechtlichen Rechtsvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 SWG).....	25
6.5 Örtliche Bauvorschriften nach LBO des Saarlandes (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO)	27
6.5.1 Gestalterische Anforderungen.....	27
6.5.2 Werbeanlagen.....	28
6.5.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke / Vorgartengestaltung	29

7. Abwägung der Planung	30
7.1 Abwägung.....	30
7.1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	30
7.1.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen	31
7.1.3 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima	31
7.1.4 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	32
7.1.5 Auswirkungen auf die Gestaltung des Stadtbildes	32
7.1.6 Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung	32
7.1.7 Auswirkungen auf beschlossene städtebauliche Planungen.....	32
7.1.8 Auswirkungen auf private Belange	33
7.1.9 Auswirkungen auf sonstige Belange.....	34
7.1.10 Entschädigungsansprüche	34
7.2 Gewichtung des Abwägungsmaterials	34
7.3 Fazit.....	35
8. Städtebauliche Daten und Flächenbilanz	36
9. Anhang:	37
9.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	37

1. ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG

Die Gerberstraße bildete zusammen mit der Schanzen-, Herren- und Lorisstraße als (ehemalige) B 51 die Haupteinfahrtsstraße aus Dillingen/Saar kommend in Richtung Innenstadt. Im Anschluss an die Fertigstellung der B 51 neu als Ortsumgehung des Stadtteils Roden (im November 2023) wurde dieser Streckenabschnitt zur kommunalen Straße zurückgestuft und die Geschwindigkeit auf Tempo 30 reduziert. Ziel dieser verkehrlichen Maßnahme war die sehr hohe Verkehrsbelastung für die angrenzenden Straßen bzw. den Stadtteil Roden zu reduzieren, um somit die Wohnbevölkerung zu entlasten und gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen. Entlang der Gerberstraße befindet eine überwiegend zweigeschossige, teilweise geschlossene Wohnbebauung. Auch wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen, wie z.B. Büronutzung, eine Arztpraxis sind vorhanden.



Foto 1: Gerberstraße 7, 11 ff.



Foto 2: Gerberstraße 15, 17, ff.

Die Bebauung entspricht einem „Allgemeinen Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO. Durch das hohe Verkehrsaufkommen entlang der früheren B 51 haben sich im Laufe der Jahre mehrere Gebrauchtwagenhändler angesiedelt. Auch im Bereich der Gerberstraße befindet sich ein größerer Betrieb. Sollten sich noch weitere Betriebe ansiedeln besteht die Gefahr, dass sich der Charakter hin zu einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO verändert.



Foto 3: Gerberstraße 20, 26



Foto 4: Gerberstraße 16, 14 ff.

Auch die Bebauung der westlichen Seite der Bachstraße befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches. Sie verläuft nahezu parallel zur Gerberstraße und mündet im Süden in die Gerberstraße bzw. Schanzenstraße. Die westliche Straßenseite wird geprägt durch eine offene, zweigeschossige Wohnbebauung, überwiegend in Form von Doppelhäusern. Die östliche Straßenseite liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Dort befindet sich das Technisch-Gewerbliche und Sozialpflegerische Berufsbildungszentrum.



Foto 5: Rhedstraße 12 und Blick in die Bachstraße (nach Süden)



Foto 6: Blick in die Bachstraße (nach Norden)

Die Rhedstraße stellt eine Verbindung zwischen der Gerber- und der Bachstraße dar. Auch dort überwiegt eine zweigeschossige Wohnbebauung.



Foto 7: Rhedstraße 10, 8



Foto 8: Rhedstraße 4

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gerberstraße“ verfolgt somit das Ziel den bestehenden Gebietscharakter, durch die Steuerung der nicht störenden Gewerbebetriebe innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes, zu erhalten. Zusätzlich werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergänzt.

Der Bebauungsplan „Gerberstraße“ steht allgemein unter dem Oberziel des § 1 Abs. 5 BauGB, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige 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. Ein besonderes Anliegen ist die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.



Abbildung 1: Luftbild, Quelle: LVGL, SLS - 007/12, Bearbeitung: Kreisstadt Saarlouis

2. VERFAHRENSVERLAUF

Im Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis wurde am 10.04.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gerberstraße“ beschlossen. Der Beschluss wurde am xx.xx.2026 durch Veröffentlichung im Saarlouiser Wochenspiegel ortsüblich bekannt gemacht.

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

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

- Der Bebauungsplan dient anderen Maßnahmen der Innenentwicklung.
- Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 53.521 m². Nach Abzug der Straßenfläche liegt die überbaubare Grundstücksfläche bei ca. 19.190 m² und somit unter

der Grenze von 20.000 m² der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO.

- 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 § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurden parallel in der Zeit vom xx.xx.2026 bis zum xx.xx.2026 durchgeführt.

3. RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan „Gerberstraße“ 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 Geltungsbereich umfasst den südlichen Teil der Gerberstraße mit der angrenzenden Wohnbebauung und hat eine Größe von 53.521 m².

Nördlich und südlich befinden sich bereits rechtskräftige Bebauungspläne, so dass der vorliegende Bebauungsplanentwurf zwischen den Geltungsbereichen der Bebauungspläne „Lohestraße“ im Norden und dem Bebauungsplan „Gerberstraße/Rodener Schanze“ im Süden liegt.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die nördliche Grundstücksgrenze der Bebauung Gerberstraße 45 sowie der südlichen Straßenbegrenzung der Rhedstraße im Norden,

die westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Gerberstraße 1 bis 45 (nur ungerade Hausnummern) und des Grundstücks Rodener Schanze 2 im Westen,

die südliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Rodener Schanze 2 sowie die südliche Straßenbegrenzungslinie der Gerberstraße im Süden und

die westliche Straßenbegrenzung der Bachstraße im Osten.

Der Geltungsbereich ist im folgenden Lageplan dargestellt:

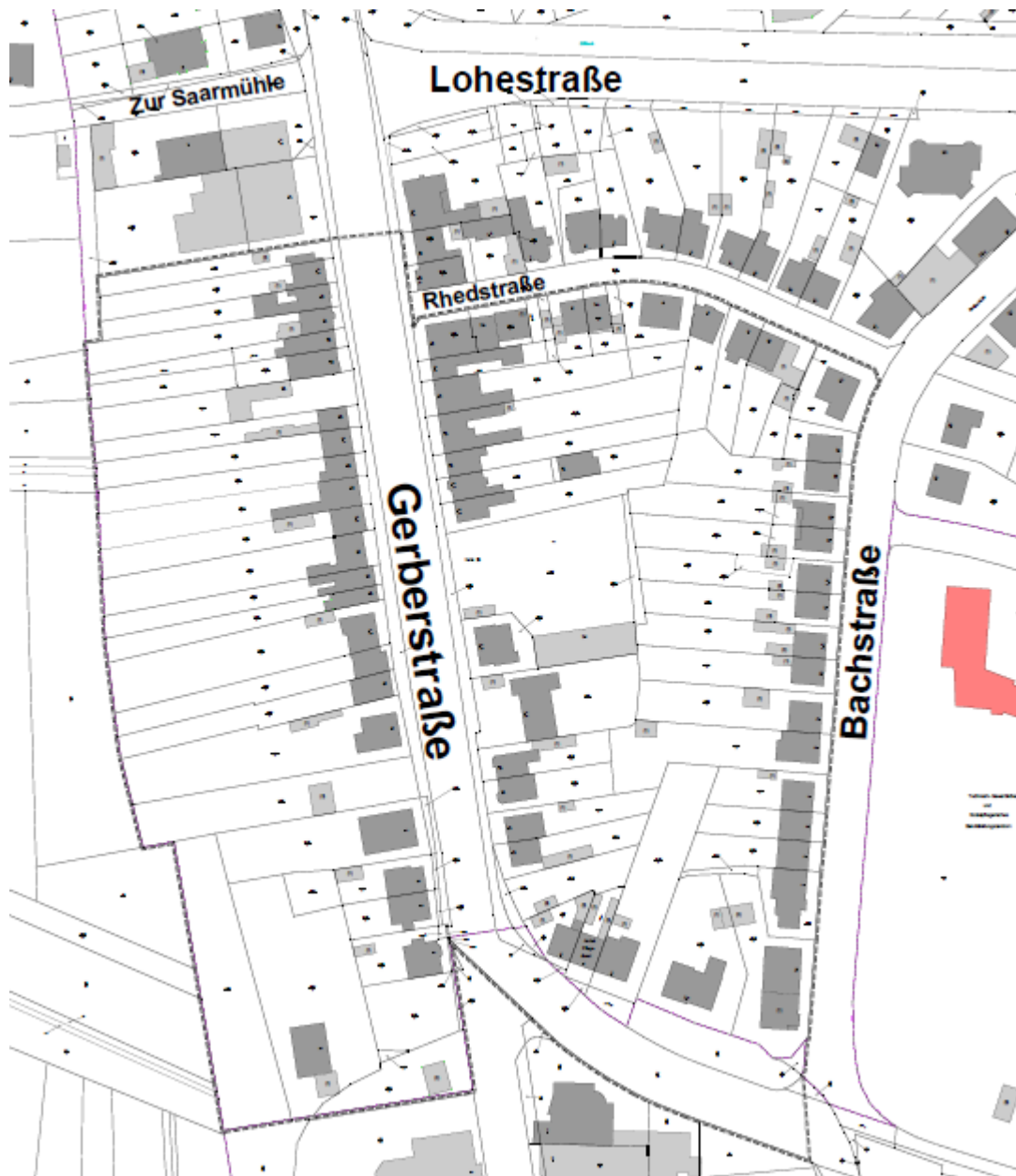


Abbildung 2: Abgrenzung Geltungsbereich, Quelle: LVGL, SLS - 007/06, Bearbeitung Kreisstadt Saarlouis

4.2 Lage des Plangebietes und seine Nutzung/ Topografie

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand des Stadtteils Roden. Es handelt sich um eine ebene Fläche ohne größere Höhenunterschiede. Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind fast vollständig bebaut. Bislang wurden die Flächen als unbeplanter

Innenbereich gem. § 34 BauGB eingestuft. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem „Allgemeinen Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO.

Auf beiden Seiten der Gerberstraße befindet sich teilweise eine geschlossene, zweigeschossige Wohnbebauung. Auffällig sind besonders die im westlichen Teil der Gerberstraße vorhandenen sehr langen, schmalen Grundstücke von über 80,0 m Länge. Diese bilden den Ortsrand des Stadtteils.

Die Bebauung wurde überwiegend nach dem 2. Weltkrieg errichtet. Eine Besonderheit ist das Haus Gerberstraße 34. Es befindet sich im rückwärtigen Gartenbereich im Anschluss an Haus Nr. 32 und ist nicht anfahrbar. Zur Sicherung der vorhandenen fußläufigen Erschließung wird ein Geh- und Leitungsrecht auf dem Grundstück Gerberstraße 36 eingetragen.



Abbildung 3: Luftbild, Quelle: LVGL, SLS - 007/12, Bearbeitung: Kreisstadt Saarlouis

Entlang der Rhedstraße im Norden sowie entlang der Bachstraße im Osten wird die Bebauung geprägt durch eine offene Bauweise teilweise in Form von zweigeschossigen Doppelhäusern. Auch im Bereich der Bachstraße haben die Grundstücke teilweise eine Länge von über 60,0 m.

Im Westen schließen sich die Grünflächen der Rodener Wiesen bis zur Ortsumgehung B 51 neu an. Im Norden befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lohestraße“. Der Bebauungsplan „Lohestraße“ setzt als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und für die beiden Grundstücke Gerberstraße 47 und 49 ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO fest.

Nach Osten, angrenzend an die Bachstraße, befindet sich ein Technisch-Gewerbliches und sozialpflegerisches Berufsbildungszentrum. Nach Süden, in Richtung Saar, schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gerberstraße/Rodener Schanze“ an. Er setzt ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO fest.



Abbildung 4: Luftbild, Quelle: LVGL, SLS - 007/12, Bearbeitung: Kreisstadt Saarlouis

4.3 Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt unverändert über die Gerber-, Rhed- und die Bachstraße.

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes (Wasserversorgung- und Abwasserbeseitigung, Energieversorgung etc.) ist durch die bestehenden Netze sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.

Sollte ein neu herzustellender Kanalanschluss erforderlich werden, muss dieser mit dem Amt für Tiefbauwesen (Abteilung Abwasserwerk) der Kreisstadt Saarlouis und dem Entsorgungsverband Saar (EVS) abgestimmt werden.

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wärme und Wasser sowie die zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO im Übrigen als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn im Bebauungsplan explizit keine Flächen festgesetzt sind.

4.4 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 § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 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 6 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.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Die Grundstücke verfügen teilweise über sehr lange, aber schmale Gärten. Diese sind größtenteils begrünt.

4.5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

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 12.09.2025 als Anlage 1 zu dieser Begründung vor.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

Die vorhandenen Habitatstrukturen (voll- und teilversiegelte Flächen, Zierrasen, Ziergehölze, Hausgärten) weisen nur eine geringe Habitateignung für europarechtlich geschützte Arten auf. Somit ergibt sich für den Geltungsbereich diesbezüglich nur ein geringes Konfliktpotenzial.

Für die im Geltungsbereich zu erwartenden Vogelarten ist die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang durch das adäquat strukturierte Umfeld gewährleistet. Mit hinreichender Sicherheit können Direktverluste sowie erhebliche Störungen und Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten europarechtlich geschützter Arten nach Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie und Anhang IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden.

Wie die Tabellen im Anhang deutlich machen, werden im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans keine europäischen Vogelarten (gemäß § 7, Abs. 1, Punkt 12) während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich gestört. Auch werden durch die Maßnahme keine wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten (gemäß § 7, Abs. 1, Punkt 13) beschädigt oder zerstört. Es werden keine wildlebenden Tiere der streng geschützten Arten (gemäß § 7, Abs. 1 Punkt 14) während

der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich gestört. Es werden weiterhin keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten (gemäß § 7, Abs. 1, Punkt 13) beschädigt oder zerstört. Auch werden keine Standorte wildlebender Pflanzen der besonders geschützten Arten (gemäß § 7, Abs. 1, Punkt 13) beschädigt oder zerstört. Jagdreviere von Fledermäusen bleiben weitgehend unbeeinträchtigt.

Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht zutreffen unter Berücksichtigung folgender Maßnahmen:

- Rodungsarbeiten werden innerhalb der gesetzlichen Rodungsfristen vom 01. Oktober bis 28. Februar ausgeführt
- Quartier- und Besatzkontrolle vor der Fällung älterer Bäume und Abriss von Gebäuden

und das Vorhaben daher mit den Zielen des Artenschutzes vereinbar ist.

4.6 Verkehrslärm

Der Bau der B 51 neu hatte zum Ziel, eine Verkehrsentslastung für den Stadtteil Roden und insbesondere für die B 51 alt durch eine Verlagerung des Durchgangsverkehrs zu erreichen.

Der 4. Lärmaktionsplan wurde 2022 erstellt, also noch vor der Inbetriebnahme der B 51 neu. Die Werte sind aus diesem Grund nicht mehr aussagekräftig.

Ausschnitt aus dem 4. Lärmaktionsplan:

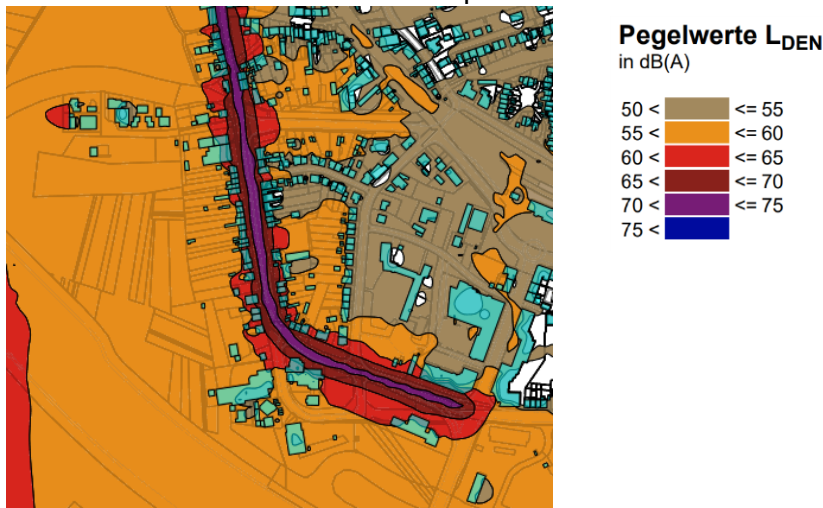


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Lärmkarte 2022, Isolinien tags

Eine Verkehrsuntersuchung der Ortsdurchfahrt für den Stadtteil Roden vom Januar 2025 zeigt deutlich auf, dass die Ortsdurchfahrt Roden eine etwas geringere Belastung als die Ortsumfahrung B 51 neu aufweist. Ein Anteil von 35 % des PKW-Verkehrs war Durchgangsverkehr und dieser konnte bereits auf die B 51 neu verlagert werden.



Abbildung 6: Verkehrsuntersuchung Ortsdurchfahrt Roden in Saarlouis, Januar 2025

4.7 Hitzegefahrenkarte





Abbildung 7: Ausschnitt aus der Hitzegefahrenkarte der Kreisstadt Saarlouis

Die Hitzegefahrenkarte weist für den westlichen Teil des Geltungsbereiches eine günstige humanbioklimatische Situation und für die Bereiche östlich der Gerberstraße eine weniger günstige humanbioklimatische Situation aus. Diese unterschiedliche Einstufung entsteht, da der westliche Teil an die Rodener Wiesen und somit an den Außenbereich angrenzt. Zusätzlich liegen große Teile des Plangebietes im Einzugsbereich von Hauptentlastungsflächen (Saar).

4.8 Starkregengefahrenkarte



Abbildung 8: Ausschnitt aus der Starkregengefahrenkarte der Kreisstadt Saarlouis

Die Starkregengefahrenkarte der Kreisstadt Saarlouis zeigt, dass besonders im Bereich der nördlichen Gerberstraße, innerhalb der Gartenflächen zwischen der Gerber- und der Bachstraße sowie entlang der Bachstraße mit dem angrenzenden Schulhof des Technisch-Gewerblichen und Sozialpflegerischen Berufsbildungszentrums hohe Einstautiefen erreicht werden.

Informationen über eine mögliche Betroffenheit von Starkregenereignissen erhalten Eigentümer bzw. Grundstücksbesitzer auf der Homepage der Kreisstadt Saarlouis unter [STARK - Kreisstadt Saarlouis](#) oder bei der Stadtverwaltung. Eine Prüfung bezüglich Planung und Beseitigung der evtl. Gefahrenpotentiale liegt in der Zuständigkeit der Eigentümer.

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 mittellentralen Verflechtungsbereichs liegen.

Der Bebauungsplan überplant einen überwiegend bebauten Bereich. Ziel des Bebauungsplanes ist der Schutz des vorhandenen Gebietscharakters durch die Steuerung von gewerblichen Nutzungen. Durch die Festsetzung der Baufenster wird keine weitergehende Zulässigkeit für Gebäude geschaffen, die bislang nicht auch auf der Basis des § 34 BauGB zulässig waren. Eine Bilanzierung entsprechend den Bestimmungen des LEP-Siedlung entfällt aufgrund der Geringfügigkeit.

5.1.2 LEP-Umwelt

Nach dem Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004 liegt das Plangebiet innerhalb eines Siedlungsbereichs, der als „Siedlungsfläche, überwiegend Wohnen“ gekennzeichnet ist. Südlich schließt sich eine gewerbliche Nutzung an. Westlich grenzt der Geltungsbereich an ein Vorranggebiet Freiraumschutz (siehe Abbildung 7, flächige Darstellung: hellgrüne Punkte) und nördlich an ein Vorranggebiet Grundwasserschutz. Diese Vorranggebiete liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereiches.

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

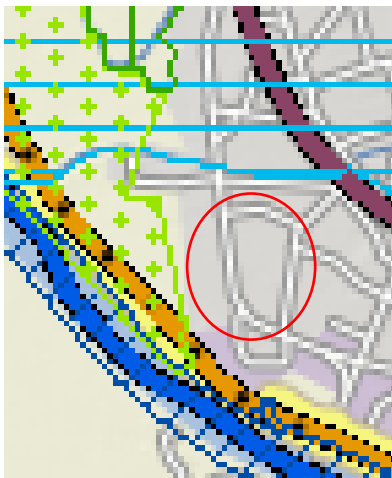


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem LEP Umwelt 2004

5.1.3 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 wirksame Flächennutzungsplan 2023 der Kreisstadt Saarlouis stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gerberstraße“ als Wohnbaufläche dar. Somit entspricht der Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

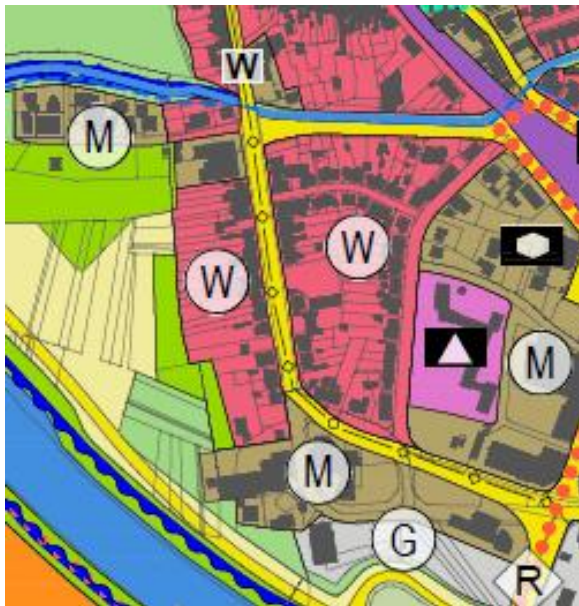


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2023

5.1.4 Informelle Planungen der Kreisstadt Saarlouis

5.1.4.1 ISEK Roden

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 07.11.2019 die 1. Fortschreibung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) Soziale Stadt Roden gebilligt. In dieser Sitzung hat der Stadtrat gemäß § 171e Abs. 3 BauGB die Festlegung des Programmgebietes „Soziale Stadt Roden“, in dem die Maßnahmen durchgeführt werden sollen, für das im Lageplan dargestellte Gebiet beschlossen (siehe Abb. 11). Die ursprüngliche Programmbezeichnung „Soziale Stadt“ hat sich mittlerweile geändert und lautet nun „Sozialer Zusammenhalt“.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Programmgebietes „Sozialer Zusammenhalt“ Roden. Im Maßnahmenkonzept, das zur Umsetzung und Erreichung der definierten Ziele dient, sind zu den einzelnen Handlungsfeldern verschiedene Maßnahmen aufgeführt.

Im Handlungsfeld – Mobilität und Verkehr sind unter Punkt a) verkehrsberuhigende Maßnahmen bzw. die Neugestaltung der B 51 alt und im Handlungsfeld – Ökologie und Klimaschutz unter a) Herstellung von Grünverbindungen und d) Entsiegelungsmaßnahmen zu nennen.

Die Herstellung von Grünverbindungen zwischen einzelnen Grün- und Freiflächen dient der klimatischen Verbesserung sowie der Aufwertung des öffentlichen Raumes. In diesem Zusammenhang sollten Begrünungslücken entlang der B 51 alt ergänzt werden. Bei einer möglichen Neugestaltung der B 51 alt könnte eine Neudefinition des gesamten Straßenquerschnitts inklusive der Einbeziehung einer adäquaten Radinfrastruktur erfolgen.

Mittlerweile gibt es das Projekt „Verkehrsbedingte Umgestaltung der Ortsdurchfahrt Roden“, das genau auf die Umsetzung dieser Thematik abzielt. Das Projekt befindet sich jedoch erst in der Planungsphase.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dem geplanten Projekt nicht entgegen.

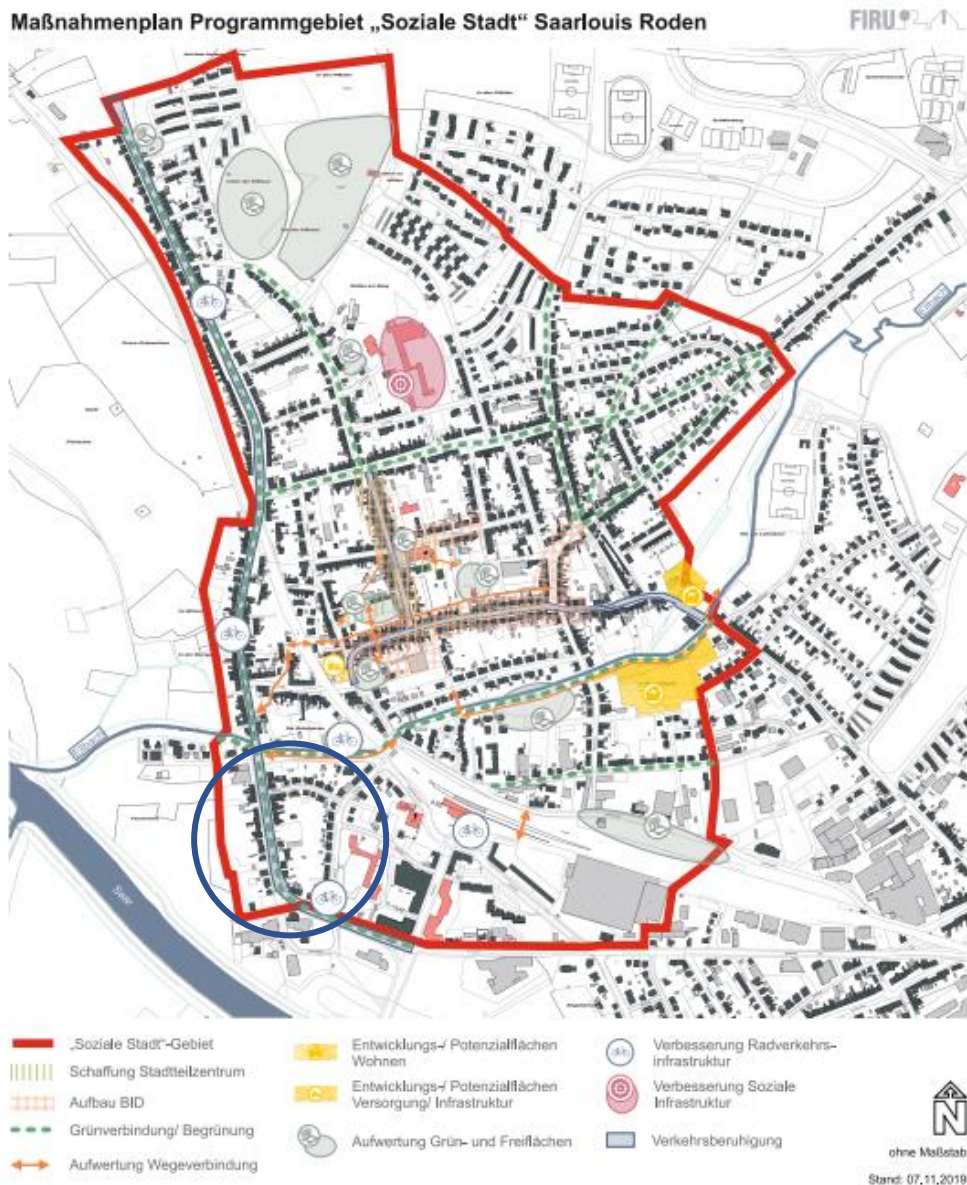


Abbildung 11: Maßnahmenplan Programmgebiet „Soziale Stadt“ Saarlouis Roden

5.1.4.2 Sanierungsgebiet „Roden“

Die Stadt hat, nach dem Vorliegen des ISEKs, auch ein Sanierungsgebiet für den Stadtteil Roden festgelegt. Die Ausweisung des Sanierungsgebietes dient der Behebung städtebaulicher Missstände. Das Sanierungsgebiet wurde am 30.03.2023 vom Stadtrat beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich des ISEKs ist deckungsgleich mit dem Sanierungsgebiet. Das Plangebiet liegt somit innerhalb des Sanierungsgebietes bzw. des ISEKs.

Die Europastadt Saarlouis fördert, mit finanzieller Unterstützung durch die Städtebauförderung des Bundes und des Saarlandes, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden innerhalb des Sanierungsgebietes „Roden“. Zur Umsetzung wurde die „Richtlinie zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden im Fördergebiet der städtebaulichen Gesamtmaßnahme Roden (ModRL)“ erstellt, welche die „Regeln“ der Förderung klar definiert.

Ziel der Förderung ist die Aufwertung der Bausubstanz, die Stadtbildpflege und -verbesserung sowie die Anreizschaffung für private Investitionen im Fördergebiet, die die sozialen Verhältnisse angemessen berücksichtigt.

Für Eigentümerinnen und Eigentümer, deren Gebäude innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Roden“ liegt, besteht die Möglichkeit einen Antrag auf erhöhte steuerliche Abschreibungen für Modernisierungs-/Instandsetzungskosten zu stellen. Durch diese besonderen finanziellen Anreize soll die Bereitschaft zur Investition der Eigentümerinnen bzw. Eigentümer honoriert und unterstützt werden. Innerhalb des Sanierungsgebietes besteht für die Stadt ein Vorkaufsrecht.

Durch den Bebauungsplan können städtebauliche Missstände und negative Entwicklungen verhindert werden. Er trägt somit zur Stabilisierung von Quartieren im Sanierungsgebiet bei. Durch die Steuerung von Nutzungen können Entwicklungen beeinflusst werden, um Trading-Down-Effekte auszuschließen. Der Bebauungsplan dient der nachhaltigen Verbesserung im Plangebiet und den Zielen des Sanierungsgebietes.

5.1.4.3 Radverkehrskonzept



Legende

Kommunales Radverkehrsnetz Saarlouis

- Radverkehrsnetz
(inkl. Abschnittsnummer im Maßnahmenkataster)

Abbildung 12: Ausschnitt aus dem Übersichtsplan des Radverkehrskonzeptes

Zur Förderung des Radverkehrs hat die Europastadt Saarlouis im November 2022 ein Radwegekonzept beschlossen mit dem Ziel, die zukünftige Radverkehrsinfrastruktur und das Radverkehrsnetz qualitativ zu verbessern, die Sicherheit beim Fahren zu gewährleisten und die Fahrradnutzung im Alltag zu steigern. Das Radverkehrsnetz weist Streckenführungen innerhalb des Plangebietes auf. Im dazugehörigen Maßnahmenkataster befinden sich neben der Bestandsanalyse auch Lösungsvorschläge zur Umgestaltung des Straßenraumes. Im Rahmen des geplanten Projektes „Verkehrsberuhigte Umgestaltung der Ortsdurchfahrt Roden“ soll diese Umsetzung erfolgen. Konkrete Vorschläge liegen derzeit noch nicht vor.

Im Bebauungsplan ist die Gerberstraße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und steht somit einer Umsetzung von Maßnahmen nicht entgegen.

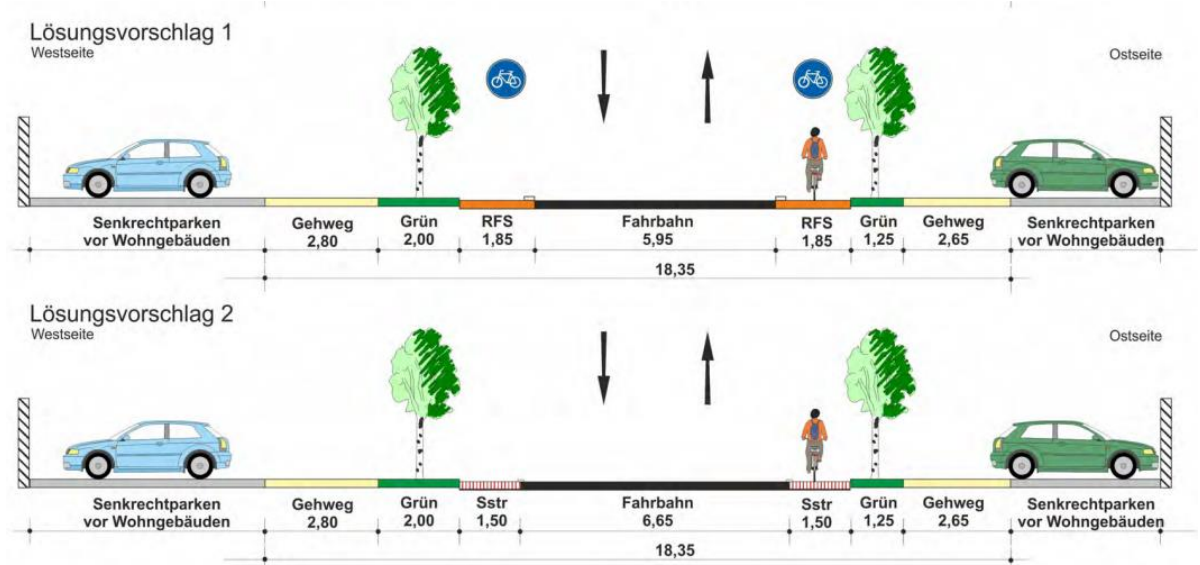


Abbildung 13: Ausschnitt aus dem Maßnahmenkataster zum Radverkehrskonzept

5.1.4.4 Einzelhandelskonzept

Die Kreisstadt Saarlouis hat 2019 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) erstellen lassen, um die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet zu steuern und die zentralen Versorgungsbereiche zu stärken.

Auf der Grundlage des EHK kann die Stadt die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet steuern.

6. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANINHALTEN

6.1 Städtebauliche Konzeption

Das Planungsgebiet umfasst die Bebauung der Gerberstraße sowie die südliche Straßenseite der Rhedstraße und die westliche Straßenseite der Bachstraße. Entlang der Gerberstraße befindet sich eine teilweise geschlossene, zweigeschossige Bebauung auf schmalen Grundstücken, die auf der westlichen Straßenseite teilweise zwischen 5 m bis 11 m breit und über 80 m lang sind. Nach Süden lockert die Bebauung hin zu einer offenen Bebauung auf. Es handelt sich vorwiegend um Wiederaufbau nach dem 2. Weltkrieg.

Im Bereich der Rhed- und der Bachstraße stellt sich die zweigeschossige Bebauung überwiegend in offener Bauweise, häufig als Doppelhausbebauung, dar. Die Grundstücksstruktur ist sehr uneinheitlich. Neben sehr langen Grundstücken gibt es einige sehr kleine, die eine hohe Grundflächenzahl aufweisen. Ungewöhnlich ist besonders die Bebauung Gerberstraße 34. Das Gebäude steht im Blockinnenbereich und ist nur über das Grundstück Gerberstraße 36 zu erreichen. Da keine Genehmigungsakte zu diesem Gebäude existiert, lässt sich die

Entstehung nicht mehr rekonstruieren. Es wird als Bestand festgesetzt mit einem entsprechenden Geh- und Leitungsrecht über Grundstück Gerberstraße 36. Dort ist bereits eine Zuwegung vorhanden.

Meist handelt es sich bei der Bebauung um Ein- bzw. Zweifamilienhäuser. Im Bereich der Bachstraße befinden sich mehrere Gebäude mit 3 bzw. mehreren Wohnungen.

6.2 Planungsalternativen

Mit dem Bebauungsplan „Gerberstraße“ soll die bestehende Bebauung erhalten und die vorhandene Baulücke gebietsverträglich geschlossen werden.

Alternativ zur vorliegenden Planung kann nur der Verzicht auf den Bebauungsplan untersucht werden. Dadurch würde die Möglichkeit bestehen, dass weitere Bauvorhaben den bisherigen Charakter des Gebietes stark verändern.

6.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

6.3.1 Art der baulichen Nutzung

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

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5)

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

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

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauGB:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltung

Gem. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Erklärung/Begründung

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet erlaubt neben Wohngebäuden auch die Errichtung der der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind allgemein zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltung, da nicht zu erwarten ist, dass von diesen Nutzungen beeinträchtigende Emissionen für das Allgemeine Wohngebiet ausgehen. Somit ist diese Festsetzung im Einklang mit der Nutzungsart.

Aufgrund der vorhandenen Grundstücks- und Gebäudestrukturen sind die Voraussetzungen für die ausgeschlossenen Nutzungen nicht gegeben. Dies trifft besonders für eine Nutzung als Tankstelle und Gartenbaubetrieb zu. Außerdem gibt es bereits zwei Tankstellen im näheren Umfeld.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden ausgeschlossen, um eine weitere Häufung, z.B. von Gebrauchtwagenhändlern, entlang der B 51 alt zu steuern und die vorhandene Wohnbebauung zu schützen.

Der Ausschluss dient somit der Vermeidung von Nutzungskonflikten und der Stadtgestaltung. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes bieten sich ausreichend Standorte für diese Nutzungen an anderer Stelle des Stadtgebietes.

6.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung:

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element, da es die Höhe und Dichte der Bebauung bestimmt. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (siehe Planzeichnung) getroffen:

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

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale First- und Traufhöhe für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5) beträgt:

maximal zulässige Traufhöhe (TH_{max}) = 8,00 m

maximal zulässige Firsthöhe (FH_{max}) = 13,00 m

Bei Flachdächern entspricht die maximal zulässige Traufhöhe (TH_{max}) der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH_{max}).

Als Firsthöhe (FH) ist bei geneigten Dächern die Differenz zwischen der Höhenlage des Bezugspunktes und der Oberkante der Dachkonstruktion definiert.

Als Traufhöhe (TH) gilt der senkrechte Abstand zwischen der Höhenlage des jeweiligen Bezugspunktes und der Höhenlage der Trauflinie.

Unter Trauflinie ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut zu verstehen.

Als Gebäudehöhe (GH) ist bei Flachdächern die Differenz zwischen der Höhenlage des Bezugspunktes und der Oberkante der Dachkonstruktion definiert.

Bezugspunkt für die Ermittlung der First-, Trauf- bzw. Gebäudehöhe ist die Höhe des natürlichen Geländes, gemessen in der Gebäudemitte, senkrecht zur Straßenachse des Erschließungsweges.

Grundflächenzahl (GRZ)

WA 1, WA 3 und WA 5:

GRZ = 0,4

WA 2:

GRZ = 0,7

WA 4:

GRZ = 0,5

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

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

mitzurechnen.“

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

Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5) auf II begrenzt.

Erklärung/Begründung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein prägendes Element für die städtebauliche Entwicklung. So bestimmen Höhe und Dichte 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 dargestellten überbaubaren Flächen. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

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

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

Vollgeschosse sind nach § 2 Abs. 5 LBO:

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

Städtebauliches Ziel ist die Erhaltung der vorhandenen Baustruktur. Die wenigen Baulücken sollen so bebaut werden, dass sich die Gebäude nahtlos in die vorhandene Bebauung der Gerberstraße einfügen. Die Bestandsbebauung ist recht homogen, jedoch variieren die Grundstücksgrößen bzw. -struktur sehr stark. Aus diesem Grund ist es notwendig, die Grundflächenzahl entsprechend anzupassen und verschiedene Bereiche zu bilden. Auf diese Weise bleibt die Bebaubarkeit der Grundstücke bzw. die Möglichkeit der Erweiterung des Bestandes (v.a. im WA 2) erhalten.

6.3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

Festsetzung gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

- **Offene Bauweise (o)**
- **Geschlossene Bauweise (g)**

Die Grenzabstände gemäß Landesbauordnung Saarland (LBO) sind einzuhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von:

Festsetzung gem. § 22 Abs. 3 BauNVO

- **Baugrenzen**
- **Baulinien**

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis max. 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. Dies dient dem Erhalt der unverdichteten Bauweise des Bestandes.

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 Bau Fenster lässt den Bauherren ausreichend Spielraum für die individuelle, bedarfsgerechte Gebäudestellung auf den jeweiligen Grundstücken. Dadurch wird auch sichergestellt, dass sich die Gebäude im vorderen Grundstücksteil konzentrieren und der rückwärtige Grundstücksteil von Bebauung frei bleibt und zusammenhängende private Freiflächen gebildet werden.

Die Bereiche WA 1 und WA 2 sind geprägt durch eine geschlossene Bestandsbebauung ohne seitliche Abstandsflächen. Innerhalb der Bereiche WA 3, WA 4 und WA 5 handelt es sich um eine offene Bebauung, häufig in Form von Doppelhäusern. Um den Bestandsschutz bestehender, rechtmäßig errichteter Bauten zu sichern und auch zukünftig Grenzbebauungen zu ermöglichen, werden teilweise **Baulinien** festgesetzt.

6.3.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den hierfür vorgesehenen Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen (im WA 3, WA 4 und WA 5) zulässig.

Offene Stellplätze sind darüber hinaus im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der zugewandten Baugrenze zulässig.

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

Im Bereich der rückwärtigen Bauflächen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und einem Abstand zur Grundstücksgrenze von 3,00 m, sind unterirdische **Nebenanlagen** (z.B. Swimmingpools) bis zu 100 m³ Volumen und oberirdische **Nebenanlagen** bis zu 50 m³ zulässig.

Nur **Nebenanlagen**, die ausschließlich der Lagerung dienen (z.B. Holzlager, Gartengeräthaus) und eine Grundfläche von 10 m² nicht überschreiten, sind auch im Grenzbereich zulässig.

Erklärung/Begründung

Im Bereich der geschlossenen Bebauung (WA 1 und WA 2) müssen Garagen in das Gebäude integriert werden.

Im WA 3, WA 4 und WA 5 sind Wohngebäude in offener Bauweise vorgesehen.

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Garagen und Carports sollen sicherstellen, dass Mindestsichtfelder insbesondere beim Ausfahren aus den Garagen freigehalten werden und somit die Sicherheit im Straßenraum nicht beeinträchtigt wird (Mindestsichtfelder nach RAST 2006). Im Bestand befinden sich einzelne Garagen im Bereich der rückwärtigen Baugrenze, wodurch überlange Einfahrten entstehen. Bei Neubauten sollen diese vermieden werden.

Nebenanlagen können in mäßigem Umfang auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen bleibt so ein zusammenhängendes Grünvolumen erhalten. Im Vorgartenbereich sind bauliche Anlagen nicht zulässig, um das Straßenbild nicht zu beeinträchtigen.

6.3.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

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

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt:

im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 auf max. 3 Wohneinheiten und

im WA 5 auf max. 6 Wohneinheiten.

Erklärung/Begründung

In den Bereichen der geschlossenen Bebauung (WA 1 und WA 2) wird die max. Zahl an Wohneinheiten auf 3 begrenzt. Aufgrund der schmalen Parzellenstruktur und einer Bebauung mit max. 2 Vollgeschossen wird den Bauherren durch diese Festsetzung ein angemessener Spielraum eingeräumt, gleichzeitig wird die Anzahl der zukünftigen Bewohner des Gebietes auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Gleiches wird für das WA 3 und WA 4 festgesetzt. Aufgrund der geringen Breite bzw. Größe der Grundstücke in den Bereichen mit einer offenen Bebauung, lassen sich ebenfalls bis zu 3 Wohneinheiten verträglich realisieren.

Im WA 5 sind im Bestand bereits Mehrfamilienhäuser vorhanden. Aufgrund der Größe der Grundstücke lassen sich bis zu 6 Wohneinheiten problemlos realisieren. Dieser Wert wird aus dem südlich angrenzenden Bebauungsplan „Gerberstraße / Rodener Schanze“ übernommen. Auf diese Weise ergibt sich ein harmonisches Straßenbild.

Im Gebäude Bachstraße 1a sind bereits 9 Wohneinheiten vorhanden. Diese werden durch den Bestandschutz gesichert.

6.3.6 Verkehrsflächen

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

Die bestehende Erschließungsstraße (Gerberstraße) wird im Bestand als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Weitergehende geplante Maßnahmen im Zusammenhang mit Begrünung und Radverkehr werden im Kapitel 5.1.4 ausführlich erläutert.

Erklärung/Begründung

Die bestehende Erschließungsstraße wird in ihrer Funktion übernommen. Die Bach- und Rhedstraße befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches.

6.3.7 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 mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sodass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser zumindest teilweise versickern kann. Eine vollständige Versiegelung dieser Flächen ist untersagt.

- **Nisthilfen:**

Bei Neu- und grundlegenden Umbauten ist je Gebäude mindestens zwei Nisthilfen für Gebäudebrüter wie Haussperling, Mehlschwalbe und Hausrotschwanz (bei höheren Gebäuden auch Mauersegler) oder für Fledermäuse fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Erklärung/Begründung

- Reduzierung der Versiegelung:

Mit der Festsetzung der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen 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:

Das Anbringen von Nisthilfen dient dem Überleben von Gebäudebrütern, da zunehmend die Nistmöglichkeiten fehlen oder natürliche Nisthilfen durch Baumrodung zerstört werden. Aus diesem Grund stellt die Festsetzung eine Schutzmaßnahme für die Tiere dar.

6.3.8 Geh- und Leitungsrecht

Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das Grundstück Gerberstraße 36 (Parzellen-Nr. 1156/1) wird mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten des privaten Anliegers Gerberstraße 34 (1156/3) belastet.

Erklärung/Begründung

Die Festsetzung dient der Sicherung der fußläufigen Erschließung des Grundstücks Gerberstraße 34.

6.3.9 Nutzung erneuerbarer Energien

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

Innerhalb des Planungsgebietes sind bei Neubau oder Dacherneuerung 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 m².

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 stark 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.

6.4 Festsetzungen nach landesrechtlichen Rechtsvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 SWG)

Abwasserbeseitigung (Niederschlags- und Schmutzwasser)

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.

Sollte ein neu herzustellender Kanalanschluss erforderlich werden, muss dieser mit dem Amt für Tiefbauwesen (Abteilung Abwasserwerk) der Kreisstadt Saarlouis und dem Entsorgungsverband Saar (EVS) abgestimmt werden.

Sämtliches, auf dem Grundstück anfallendes, Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück örtlich zu versickern. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 138 für ein 5-jähriges Regenereignis anhand der ermittelten Grundstücksflächen und den aus dem örtlichen Baugrundgutachten resultierenden Versickerungsraten erfolgen.

Bei Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen muss bezüglich der Versickerung des Niederschlagswassers vorab die Unbedenklichkeit geklärt werden.

Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und im Regelfall auf 1 l/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 hierzu ist dem Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis vorzulegen.

Drainagen dürfen nicht an den Kanal angeschlossen werden.

Neu versiegelte oder überplante Grundstücksnebenflächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, etc.) müssen versickerungsfähig hergestellt werden und dürfen nicht auf öffentliche Wege und Straßen entwässern.

Betriebe, in denen Stoffe anfallen, die das öffentliche Abwassernetz nachteilig beeinflussen oder über das zulässige Maß hinaus verunreinigen, haben Vorrichtungen zur Abscheidung dieser Stoffe aus dem Abwasser einzubauen (Abscheider).

Die geplanten Entwässerungsanlagen müssen den Anforderungen der Entwässerungssatzung und der Abwassergebührensatzung der Kreisstadt Saarlouis (www.saarlouis.de/rat-haus/stadtverwaltung/ortsrecht) als auch den Anforderungen der DIN 1986-100 entsprechen.

Zu den geplanten Grundstücksentwässerungsanlagen ist ein Entwässerungsgesuch beim Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis zu stellen.

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

Erklärung/Begründung

Durch die Festsetzung zum Niederschlagswasser wird der vorhandene Mischwasserkanal entlastet und bei Starkregenereignissen kommt es zu einer Zwischenspeicherung sowie

einer verzögerten Ableitung. Diese ist notwendig aufgrund der Auslastung des Mischwasserkanals. Außerdem wird erreicht, dass ein Großteil des auf den Grundstücken anfallenden unbelasteten Niederschlagwassers auf den Grundstücken verbleibt, genutzt und dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt wird.

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

6.5 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.

6.5.1 Gestalterische Anforderungen

- Dachgestaltung

Für die Dacheindeckung sind bei geneigten Dächern 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.

Für die Gestaltung von Flachdächern (Dachflächen, Garagen) gilt die Freiflächengestaltungssatzung der Kreisstadt Saarlouis in der jeweils gültigen Fassung.

- Einfriedungen

Zwischen straßenzugewandten Baugrenzen und der Straßenverkehrsflächen sind geschlossene Einfriedungen (Mauern, Sichtschutzzäune) bis 0,6 m, und offene Einfriedungen (Stabmattenzaun o. ä.) bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,20 m zulässig. Im rückwärtigen Bereich sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Erklärung/Begründung

- Dachgestaltung

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

- Einfriedungen

Mit dieser Festsetzung wird den Eigentümern eine Einfriedung ihrer Grundstücke bis zu einer ortsüblichen Art und Höhe ermöglicht. Gleichzeitig werden Einfriedungen nur insofern zugelassen, so dass ein ansprechendes Straßenbild verbleibt. Durch die Begrenzung der Höhe im Vorgartenbereich wird sichergestellt, dass Sichtachsen z.B. bei Garagenein- und -ausfahrten frei bleiben.

6.5.2 Werbeanlagen

Festsetzung:

Innerhalb des Geltungsbereichs, jedoch in Gebieten außerhalb der Werbeanlagen und Warenautomatensatzung, sind Werbeschilder bzw. -anlagen mit einer Größe von max. 0,5 m² je Gewerbebetrieb zulässig.

Allgemein gilt:

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
2. Wechselwerbeanlagen sind unzulässig.
3. Anbringung von Werbeanlagen:
 - Werbeanlagen können entweder am Gebäude befestigt werden oder sind als freistehende Werbetafeln bzw. Pylone auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Höhe von max. 2,50 m zulässig. Bei mehreren Gewerbebetrieben auf einem Grundstück sind Werbeanlagen an einem Pylon zu bündeln.
 - Werbeanlagen am Gebäude sind nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig.
 - Fenster oder Glastüren dürfen weder aufgeklebt, noch aufgestrichen werden. Der Anteil beim Bekleben, Bemalen oder Beschriften muss unter 30% der jeweiligen Glasfläche 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.
 - Bei Betriebsaufgabe sind alle Werbeanlagen zu entfernen.

Begründung:

Die Anbringung von Werbeanlagen hat starke Auswirkungen auf das Erscheinungsbild eines Wohngebietes. Bisher sind innerhalb des Plangebietes keine Werbeanlagen vorhanden. Ziel ist es, diesen Charakter auch in Zukunft zu erhalten sowie eine negative Beeinträchtigung der Gebäude zu verhindern. Gleichzeitig soll potentiellen Gewerbetreibenden die Möglichkeit der Werbung gegeben werden.

6.5.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke / Vorgartengestaltung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Verkehrsflächen benötigt werden. Die Freiflächengestaltungssatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten. Dabei sind für Anpflanzungen geeignete standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. die in der nachstehenden Pflanzliste beispielhaft aufgeführten Arten).

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	Roskastanie (nur bei großen Grundstücken)
Sorbus aucuparia	Vogelbeere (kleinkronig)
Birnen - Hochstamm	Bsp.: Alexander Lucas, Köstliche aus Charneu, Conference, Clapps Liebling, Frühe von Trevoux
Apfel- Hochstamm	Bsp.: Rote Sternrenette, Geheimrat Oldenburg, Roter Boskoop, Roter Berlepsch, Rambour, Prinz Albrecht von Preussen, Jakob Lebel, Goldparmäne, Ontario
Kirschen-Hochstamm	Bsp.: Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche

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.

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.

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.

7.1 Abwägung

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

7.1.1 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. Die vorliegende Planung sieht vor, dass sich die zukünftige bauliche Entwicklung des Geltungsbereiches bezüglich der Art und des Maßes, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Umgebung einfügt. Die Wohngebäude entlang der Gerber-, Rhed- und Bachstraße sind in ihrem Erscheinungsbild sehr homogen. Mit den getroffenen Festsetzungen soll erreicht werden, dass diese Struktur erhalten bleibt. Um den Eigentümern dennoch die Möglichkeit zur Erweiterung der Hauptbaukörper zu geben, werden detaillierte Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften gewählt.

Durch die Verlagerung des Durchgangsverkehrs auf die B 51 neu und die Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h haben sich die Wohnverhältnisse für die Bevölkerung deutlich verbessert. Diese positive Entwicklung soll nicht durch die weitere Ansiedlung gewerblicher Nutzungen konterkariert werden.

Aus diesem Grund werden Nutzungen, die zu Störungen der ansässigen Wohnbevölkerung führen könnten, ausgeschlossen. Besonders der Ausschluss von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben führt zu einem Schutz der vorhandenen Wohnbebauung und wirkt sich zusätzlich positiv auf die Stadtgestalt aus. Eine Häufung v.a. von Gebrauchtwagenhandel soll vermieden werden, der sich durch eine hohe Versiegelung sowie fehlende Hochbauten negativ auszeichnet.

Durch die Zulässigkeit von Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern werden die Wohnbelange von Familien besonders gefördert.

7.1.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen

Durch den Ausschluss der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe soll ein Schutz der Wohnbevölkerung vor einem weiteren Verdrängungswettbewerb durch z.B. die Nutzung der Grundstücke für den Gebrauchtwagenhandel erreicht werden.

Die vorhandene Bausubstanz ist häufig schon älter und meist kostengünstig, auch für Familien mit geringerem Einkommen, zu erwerben. Daneben bieten die teilweise sehr großen Gärten Spielmöglichkeiten für Kinder.

7.1.3 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima

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 bis auf wenige Grundstücke bereits vollständig bebaut. Ziel der Bauleitplanung ist daher der Erhalt der vorhandenen Bebauung. Eine starke Versiegelung soll vermieden werden. Im Zuge der Umgestaltung der Gerberstraße soll neben verkehrsberuhigenden Maßnahmen auch eine bessere Begrünung des Straßenraums erreicht werden. Artenschutzrechtliche Belange sind nicht berührt.

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

Ein weiterer wichtiger Beitrag zu Klimaschutz wird durch die Straßenbäume in der Gerberstraße geleistet, die zur Verbesserung der stadtklimatischen Situation beitragen und sich positiv auf die Luftreinhaltung sowie die Reduzierung des Lärms auswirken. Der Erhaltung sowie der Pflege der bestehenden Bäume kommt eine große Bedeutung zu, da die privaten Vorgärten häufig versiegelt und dort Stellflächen angelegt wurden. Durch die versiegelten privaten Vorflächen und die asphaltierten Flächen des Straßenraums entstehen große zusammenhängende versiegelte Bereiche, die sich stark erhitzen. Die bestehenden Straßenbäume in der Gerberstraße stellen einen Baustein für das geplante Alleenkonzept dar und sollen erhalten werden. Auch bei der geplanten verkehrsberuhigten Umgestaltung der Gerberstraße ist eine Ergänzung durch weitere Baumstandorte angedacht.

Aufgrund des Klimawandels werden zukünftig Extremwetter-Ereignisse weiter zunehmen. Sie werden häufiger und intensiver eintreten. Es sind Anpassungsmaßnahmen an die Folgen des Klimawandels notwendig. Die Untersuchungen, die die Stadt im Rahmen des Pro-

jektes „Stark“ zur Betroffenheit für die Bereiche Hitze und Starkregen erarbeitet hat, verdeutlichen den bestehenden Handlungsbedarf im Plangebiet.

Die Starkregenkarte zeigt in Teilen des Plangebietes ein Risiko für Überschwemmungen. Das Plangebiet ist eben und weist keine großen Höhenunterschiede auf. Das Niederschlagswasser sammelt sich im Gebiet in bestimmten Bereichen an. Bei Neubauten wird daher um Beachtung gebeten.

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

7.1.4 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Im Plangebiet ist zum Zeitpunkt der Bauleitplanaufstellung nur ein gewerblicher Betrieb vorhanden. Gemäß der Festsetzung sind im Allgemeinen Wohngebiet die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen. Ausgenommen werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, um eine Häufung dieser Nutzungen zu vermeiden oder da für diese Nutzungen keine geeigneten Flächen im Plangebiet gesehen werden. Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches werden die Belange der Wirtschaft somit nicht negativ beeinträchtigt.

7.1.5 Auswirkungen auf die Gestaltung des Stadtbildes

Der Bebauungsplan überplant ein bereits bebautes Gebiet. Er beinhaltet u.a. Vorschriften zur Gebäudehöhe, der Gestaltung von Werbeanlagen, Einfriedungen und Dachformen, welche sich fast ausschließlich am Bestand orientieren. Es gibt nur wenige Baulücken. Durch die genannten Festsetzungen ist jedoch gesichert, dass sich zukünftige Vorhaben in den baulichen Bestand einfügen.

Der Ausschluss von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (v.a. der Gebrauchtwagenhändler) und die Steuerung der Werbeanlagen wirken sich positiv auf das vorhandene Wohnumfeld und auch auf das Stadtbild aus. Negative Auswirkungen sind aus diesen Gründen nicht zu erwarten.

7.1.6 Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung größtenteils um eine Planung im Bestand handelt, sind keine zusätzlichen Anforderungen an die Ver- und Entsorgung, sowie auf das Verkehrsaufkommen zu erwarten.

7.1.7 Auswirkungen auf beschlossene städtebauliche Planungen

- ISEK „Sozialer Zusammenhalt“ Roden

Im Stadtteil Roden wurde ein Handlungsbedarf für verschiedene städtebauliche Bereiche festgestellt. Durch die Umsetzung verschiedener Maßnahmen soll eine Verbesserung im Programmgebiet erreicht werden. Insbesondere die Umgestaltung der B 51 alt, die Herstellung von Grünverbindungen und Entsiegelungsmaßnahmen werden genannt. Diese Zielsetzung soll durch Projekte unabhängig vom Bebauungsplan erreicht werden.

- Einzelhandelskonzept

Mit dem BBP kann die Stadt auf der Grundlage des EHKs die Entwicklung und Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in dem Plangebiet steuern.

- Radverkehrskonzept (2022)

Im vorliegenden Bebauungsplan wird der öffentliche Straßenraum der Gerberstraße festgesetzt. Die Realisierung von Maßnahmen des Radverkehrskonzeptes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplan, sondern soll in das Projekt „Verkehrsbedingte Umgestaltung der Ortsdurchfahrt Roden“ integriert werden.

- Sanierungsgebiet

Durch den Bebauungsplan kann die positive Entwicklung zur Behebung von städtebaulichen Missständen sowie die Stabilisierung von Quartieren im Sanierungsgebiet erreicht werden. Besonders die Häufung von gewerblicher Nutzung kann ausgeschlossen werden, die zu einem Trading-Down-Effekt führen könnte. Das Allgemeine Wohngebiet wird somit aufgewertet. Der Bebauungsplan dient der nachhaltigen Verbesserung im Plangebiet und dem Erreichen der positiven Ziele des Sanierungsgebietes.

7.1.8 Auswirkungen auf private Belange

Die Wohnbauflächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in Privatbesitz. Durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes besteht für alle Grundstückseigentümer eine Möglichkeit zur Nachverdichtung durch Anbau bzw. Erweiterung der Bestandsgebäude.

Bislang wurden die Flächen gem. 34 BauGB als unbeplanter Innenbereich eingestuft. Gegenüber dem Einfügen stellen die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes eine Einschränkung für die Grundstückseigentümer dar. Jedoch erlauben v.a. großzügige Bauformen und die verschiedenen Möglichkeiten zur Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen den Privaten, unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange, größtmöglichen Spielraum bei der Gestaltung ihrer Anwesen. Auch bei der Geschossigkeit bzw. der Gebäudehöhe orientieren sich die Festsetzungen am Bestand.

Die Grundstückseigentümer der Flächen im Plangebiet sowie die angrenzende private Nachbarschaft werden durch die vorliegende Planung nicht negativ berührt, da die bestehenden Nutzungen zukünftig weitgehend zulässig bleiben.

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.

Ein weiterer positiver finanzieller Effekt ergibt sich für die Eigentümer aus der Ausweisung des förmlichen Sanierungsgebietes, das die Kreisstadt Saarlouis für den Stadtteil Fraulautern inzwischen vorgenommen hat. Die Sanierungssatzung ist seit dem 08.04.2023 rechtskräftig. Diese Lage des Plangebietes im Sanierungsgebiet hat für die Grundstückseigentümer Vorteile. Gegenüber der allgemeinen Situation, dass Unternehmen bestimmte Investitionen in den Betrieb steuerlich geltend machen können, ergibt sich aus der Lage eines Gebäudes im Sanierungsgebiet für die Eigentümer zusätzlich die Möglichkeit, erhöhte steuerliche Abschreibungen der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zu erlangen. Durch diese besonderen finanziellen Anreize soll die Bereitschaft zur Investition honoriert und die Eigentümer unterstützt werden. Veränderungen und Baumaßnahmen, die Eigentümer und Bauherren im Plangebiet durchführen, bedürfen einer sanierungsrechtlichen Genehmigung.

7.1.9 Auswirkungen auf sonstige Belange

Alle sonstigen nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand von der vorliegenden Planung nicht tangiert.

7.1.10 Entschädigungsansprüche

Eine Entschädigung kann für bestimmte Fälle entstehen, 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 der Art und 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 und der Planbereich vor einer Umwandlung des Gebietscharakters hin zu einem Mischgebiet geschützt werden. Aus diesem Grund orientieren sich die gewählten Festsetzungen am Bestand. Als Art der baulichen Nutzung wird die vorhandene allgemeine Wohnbebauung in den Bebauungsplan übernommen. Damit wird in Zukunft eine Rechtssicherheit für Vorhaben gewährleistet. Entschädigungen sind daher voraussichtlich nicht zu erwarten.

7.2 Gewichtung des Abwägungsmaterials

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,
- Schutz der Wohnbevölkerung vor Gewerbelärm,
- Vermeidung zu hoher Versiegelung im bereits stark verdichteten Bereich

Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes

Ein mögliches Argument, welches gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes vorgebracht werden könnte, ist die Tatsache, dass die privaten Belange beeinträchtigt werden.

Wie bereits aufgeführt, wird der Private gegenüber einer Genehmigung nach § 34 BauGB zukünftig in seinem Handlungsspielraum eingeschränkt.

Durch die Zielsetzung der Kreisstadt Saarlouis, die vorhandene Baustruktur im Geltungsbereich zu erhalten, sind die Festsetzungen erforderlich und gerechtfertigt.

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

7.3 Fazit

Die zu beachtenden Belange wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente kommt die Kreisstadt Saarlouis zu dem Schluss, dass der Umsetzung der Bauleitplanung nichts entgegensteht.

8. STÄDTEBAULICHE DATEN UND FLÄCHENBILANZ

Flächenbezeichnung	m²	%
Fläche des Geltungsbereiches	53.521	100
Wohnbaufläche		
WA 1	12.770	
WA 2	851	
WA 3	25.030	
WA 4	1.323	
WA 5	7.661	
gesamt:	47.002	89
davon überbaubare Grundstücksfläche:		
im WA 1	5.108	
im WA 2	596	
im WA 3	10.012	
im WA 4	662	
im WA 5	3.064	
gesamt:	19.442	
Verkehrsflächen		
• öffentliche Straßenverkehrsfläche	5.987	11

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Gerberstraße“.

Saarlouis, den

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis

.....

(Marc Speicher)

9. ANHANG:

9.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

(gesondertes Dokument)