

Kreisstadt Saarlouis
Stadtteil Lisdorf



Bebauungsplan
„Gartenreihen Teilplan 2, Änderung Nr. 5“

-Entwurf-

**Amt 62 - Amt für Stadtplanung, Hochbau,
Denkmalpflege und Umwelt
Dipl.-Ing. Beate Geiger**

Stand: Juni 2026

Gliederung

1. Ziel und Zweck der Planaufstellung.....	1
2. Verfahrensverlauf.....	4
3. Rechtsgrundlagen.....	5
4. Informationen zum Plangebiet	5
4.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	5
4.2 Lage des Plangebietes und seine Nutzung	8
4.3 Integrierte Grünordnung.....	13
4.4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	14
4.5 Erschließung.....	14
4.6 Ver- und Entsorgung.....	14
4.7 Hochwasserschutz und -vorsorge	15
4.8 Klimaschutz	16
4.8.1 Stadtklimaanalyse	16
4.8.2 Projekt „STARK“.....	18
4.9 Lärmaktionsplan	21
4.10 Denkmalschutz	23
4.11 Planungsalternativen	24
5. Vorgaben für die Planung.....	24
5.1 Vorgaben der Raumordnung.....	24
5.1.1 LEP-Siedlung	24
5.1.2 LEP-Umwelt	25
5.2 Planungen der Stadt	25
5.2.1 Flächennutzungsplan	26
5.2.2 Einzelhandelskonzept	26
5.2.3 Radverkehrskonzept	27
6. Erläuterungen zu den Planinhalten.....	27
6.1 Städtebauliche Konzeption	27
6.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)	29
6.2.1 Art der baulichen Nutzung	29
6.2.2 Maß der baulichen Nutzung	32
6.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen	35
6.2.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	36
6.2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	37
6.2.6 Verkehrsflächen	37
6.2.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	38
6.2.8 Nutzung erneuerbarer Energien	39
6.2.9 Erhaltung von Bäumen.....	39
6.3 Örtliche Bauvorschriften nach LBO des Saarlandes (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 LBO)	40

6.3.1	Gestalterische Anforderungen	40
6.3.2	Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke	41
6.3.3	Einfriedungen	42
6.3.4	Entwässerung (Schmutz- und Niederschlagswasser)	43
6.3.5	Werbeanlagen	44
6.4	Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB	45
6.5	Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB	46
6.6	Hinweise und Empfehlungen	46
7.	Abwägung der Planung	48
7.1	Abwägung	48
7.1.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	49
7.1.2	Auswirkungen auf die Umwelt sowie den Klimaschutz	49
7.1.3	Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	50
7.1.4	Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	51
7.1.5	Auswirkungen auf die Gestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes und des Denkmalschutzes	51
7.1.6	Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung	51
7.1.7	Auswirkungen auf die Ergebnisse eines von der Kreisstadt beschlossenen Konzeptes oder sonstiger städtebaulicher Planungen	52
7.1.8	Auswirkungen auf private Belange	52
7.1.9	Entschädigungsansprüche	53
7.1.10	Auswirkungen auf sonstige Belange	54
7.2	Gewichtung des Abwägungsmaterials	54
7.3	Fazit	55
8.	Städtebauliche Daten und Flächenbilanz	56
9.	Anhang: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	56

1. ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG

In der Kreisstadt Saarlouis, im Stadtteil Lisdorf soll die Aufstellung des Bebauungsplanes (BBP) „Gartenreihen Teilplan (TP) 2, Änderung Nr. 5“ erfolgen, um die städtebauliche Entwicklung zu steuern und die bauliche Verdichtung bezüglich der Errichtung von Mehrfamilienhäusern auf ein verträgliches Maß zu begrenzen.

Die Kreisstadt Saarlouis ist nach wie vor ein attraktiver Wohnstandort und es besteht noch immer eine hohe Nachfrage an Wohngrundstücken und Wohnungen von verschiedenen Bevölkerungsgruppen und -schichten. Das hat zur Folge, dass Investoren und Bauherren ein verstärktes Interesse haben Mehrfamilienhäuser mit einer hohen Anzahl an Wohneinheiten zu bauen. In der Stadtentwicklung in Saarlouis zeigt sich dieser Trend, insbesondere in den Stadtteilen mit einer innenstadtnahen Lage und guter Verkehrsanbindung. Diese Entwicklung der letzten Jahre ist auch im Stadtteil Lisdorf in der Provinzialstraße deutlich sichtbar.

Die Provinzialstraße ist eine wichtige Haupteinfahrtstraße, die als Landesstraße (L 139 und L 271) den Stadtteil Lisdorf mit der Innenstadt verbindet und durch ihren weiteren Verlauf eine Anbindung an die Autobahn A 620 schafft.

Das Plangebiet entlang der Provinzialstraße lässt sich als ein Gebiet mit gemischten Nutzungen charakterisieren. Im Plangebiet befinden sich Wohngebäude sowie Gewerbebetriebe, Firmen, freiberuflich Tätige (Ärzte, Heilpraktiker, Immobilienmakler), die sich aufgrund der Lage und Anbindung hier angesiedelt haben. Im nördlichen Teilbereich sind Mehrfamilienhäuser in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise mit 6 bis 11 Wohneinheiten entstanden. Dort besteht auch eine ältere Wohnanlage mit 44 Wohneinheiten. Der größere südliche Teilbereich entlang der Provinzialstraße hingegen wird überwiegend von der gemischten Nutzung von Wohn- und Gewerbegebäuden mit einer rückwärtigen Bebauung geprägt. Der südwestliche Teilbereich des Plangebietes, der an die Reihenhausbebauung des Fischerfeldes angrenzt, wird von einer Wohnnutzung geprägt. Im rückwärtigen Bereich der Provinzialstraße 42 besteht ein Einfamilienhaus. Zwei Grundstücke, die am Wendhammer der Straße „Im Fischerfeld“ liegen, werden über die Straße „Im Fischerfeld“ erschlossen. Für ein Grundstück wurde eine Genehmigung für ein Einfamilienhaus erteilt. Ein weiteres Grundstück ist noch unbebaut. Dies könnte bisher nach § 34 BauGB bebaut werden.

Die bauliche Entwicklung und die Zulässigkeit der Anlagen ergibt sich aus dem Bebauungsplan (BBP) „Gartenreihen TP 2, Änderung Nr. 1“ sowie der Beurteilung gemäß § 34 BauGB für den unbeplanten Innenbereich. Der BBP „Gartenreihen TP 2, Änderung Nr. 1“ setzt entlang der Provinzialstraße ein Mischgebiet mit großzügigen Baufenstern fest.

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut. Es gibt nur 4 Grundstücke, die nach § 34 BauGB bebaubar wären. Bei der Beurteilung des unbeplanten Innenbereichs, sind unter Beachtung des Gebotes des Einfügens ggf. weitere größere Bauten zulässig.

In dem ursprünglichen Mischgebiet hat ein schleichender Wandel eingesetzt. Die bestehende hohe Nachfrage nach innerstädtischen Wohnen droht diesen Prozess noch zu beschleunigen. Die zunehmende Wohnnutzung droht die gemischte Nutzung zu verdrängen. Im Plangebiet besteht durch die bestehenden Mehrfamilienhäuser bereits ein sehr hoher

Anteil an Wohnen. Das gleichgewichtige Verhältnis von Wohnen und gewerblicher Nutzung ist nicht mehr gegeben. Das Plangebiet soll nicht durch die Zunahme von weiteren Mehrfamilienhäusern in ein Wohngebiet umgewandelt werden, sondern auch künftig eine Mischung an Nutzungen ermöglichen. Durch die Festlegung eines Urbanen Gebietes soll künftig die Nutzungsmischung und die Nutzungsvielfalt im Plangebiet gesichert werden.

Durch die Festlegung eines Urbanen Gebietes kann eine stärkere Nutzungsmischung realisiert werden. Im Sinne der Nachhaltigkeit und „Stadt der kurzen Wege“ soll insbesondere aufgrund der innerstädtischen Lage eine breite Vielfalt an Nutzungen möglich sein. Das urbane Gebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die angestrebte Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig (wie bei Mischgebieten) ausfallen. Im urbanen Gebiet könnten künftig Nutzungen als Büro- und Geschäftsgebäude, gastronomische Einrichtungen, Beherbergungsbetriebe, Gewerbebetriebe und auch Wohnen zugelassen werden.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation wird im westlichen Teilbereich des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet festgelegt, um einen Übergang vom angrenzenden Reinen Wohngebiet „Im Fischerfeld“ zum Urbanen Gebiet an der Provinzialstraße zu schaffen. Beeinträchtigungen durch Fremdverkehr, insbesondere für die angrenzende Wohnbebauung an der Stichstraße sollen verhindert werden. Die Zulässigkeit der Bebauung erfolgt unter Berücksichtigung der Bestandssituation.

Der bestehende Verbindungsweg zwischen der „Provinzialstraße“ und der Straße „Im Fischerfeld“ wird nicht nur von Fußgängern, sondern auch von Radfahrern und einem landwirtschaftlichen Verkehr genutzt. Diese kleine Teilfläche des Verbindungsweges ist im angrenzenden BBP „Gartenreihen TP 2, Änderung Nr. 2“ als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung: Gehweg festgesetzt.

Hier soll eine Anpassung an die tatsächliche Nutzung erfolgen. Dieser Teilbereich des Verbindungsweges von der „Provinzialstraße“ zur Straße „Im Fischerfeld“ wird daher in den räumlichen Geltungsbereich des BBPs „Gartenreihen TP 2, Änderung Nr. 5“ miteinbezogen. Der BBP „Gartenreihen TP 2, Änderung Nr. 5“ wird daher gegenüber dem Aufstellungsbeschluss im westlichen Bereich geringfügig um diesen Teilbereich erweitert. Die Planung wird an die Bestandssituation angepasst und das Radwegenetz in Lisdorf verbessert.

In Gebieten mit gewerblichen Nutzungen, insbesondere an den Haupteinfahrtsstraßen spielt die Werbung eine besondere Rolle. Die Firmen und Betriebe setzen unterschiedliche Werbeanlagen ein. Außerdem besteht die Gefahr der Häufung von Fremdwerbung. Um die Werbung zu steuern und auf ein stadtbildverträgliches Maß zu begrenzen, hat die Kreisstadt eine Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung beschlossen. Diese ist seit dem 02.10.2022 rechtskräftig und gilt größtenteils auch für dieses Plangebiet.

Ziel des Bebauungsplans ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der weiteren Entwicklung mit Mehrfamilienhäusern innerhalb des Plangebietes. Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat aus diesen Gründen die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

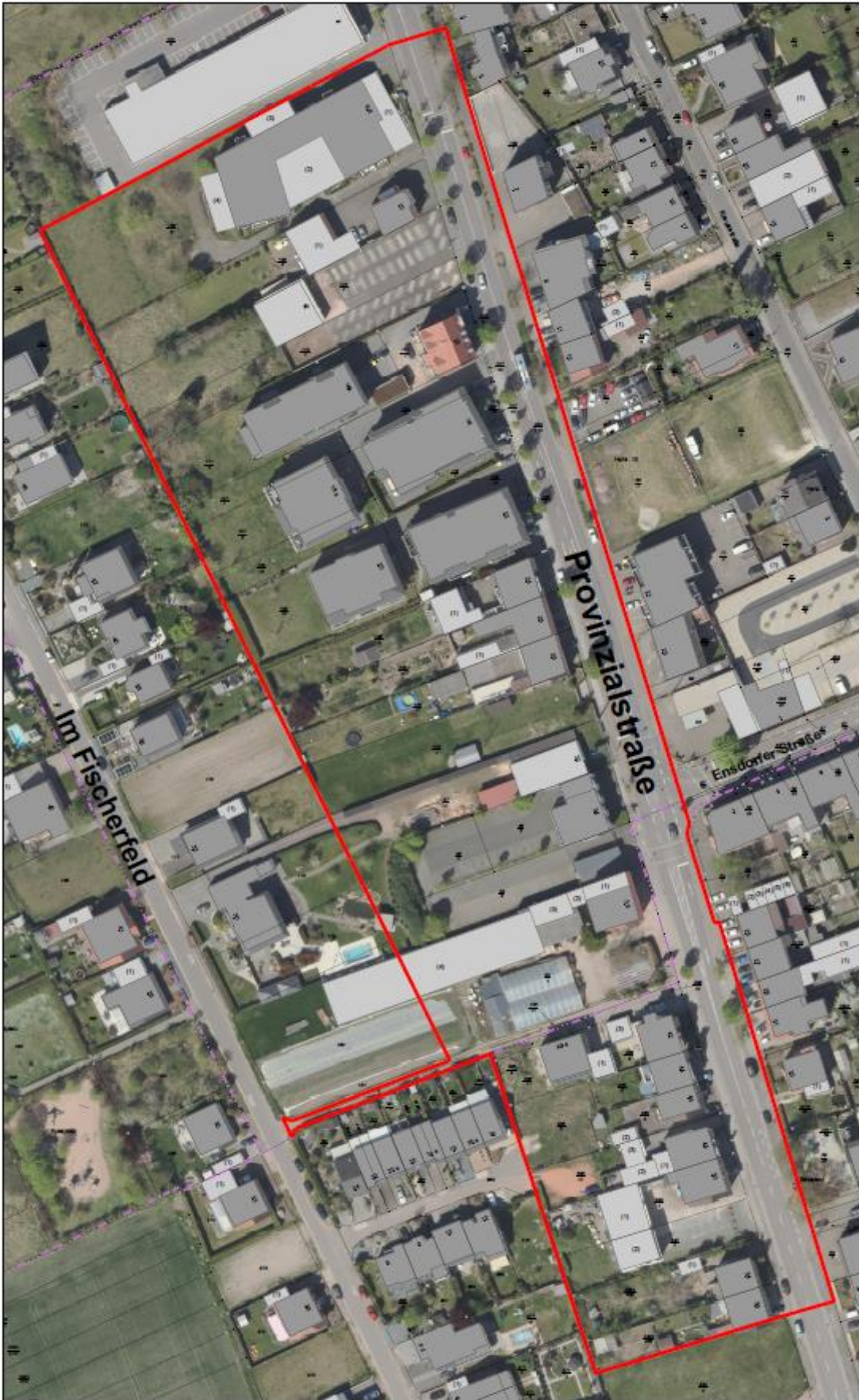


Abb. 1: Luftbild 2022 mit Geltungsbereich des BBP „Gartenreihen TP 2, Änderung Nr. 5“, Quelle: LVGL, Darstellung auf der Grundlage DOP mit Erlaubnis des LVGL Lizenz-Nr. DOP-33/16 SLS-007/06, Bearbeitung: Kreisstadt Saarlouis

2. VERFAHRENSVERLAUF

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat am 15.07.2021 einstimmig die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Gartenreihen Teilplan 2, Änderung Nr. 5“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 24.07.2021 im Saarlouiser Wochenspiegel ortsüblich bekannt gemacht.

Am 25.09.2025 hat der Stadtrat die Vergrößerung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beschossen. **In der gleichen Sitzung am 25.09.2025 wurden vom Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis die Entwürfe des BBPs und die Begründung gebilligt sowie die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die Beschlüsse wurden am 25.10.2025 ortsüblich im Saarlouiser Wochenspiegel bekannt gemacht.**

Der BBP 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. 37.910 m². Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit ca. **18.327** m² unterhalb der Grenze von 20.000 m².
- 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 erste Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes hat parallel in der Zeit vom 27.10.2025 bis zum 28.11.2025 stattgefunden. Aufgrund der eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde der Entwurf überarbeitet und vom bis erneut ausgelegt.

Nach der Billigung der Entwürfe des Bebauungsplanes sowie der Begründung durch den Stadtrat am wurden die Beschlüsse am durch die Veröffentlichung im Saarlouiser Wochenspiegel ortsüblich bekannt gemacht.

3. RECHTSGRUNDLAGEN

Dem BBP „Gartenreihen Teilplan 2, Änderung Nr. 5“ liegt die aktuelle relevante Bau- und Umweltgesetzgebung zu Grunde. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung bzw. dem Textteil zum BBP zu entnehmen.

4. INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des BBPs „Gartenreihen Teilplan 2, Änderung Nr. 5“ hat eine Gesamtfläche von 3,8 ha und befindet sich in der Gemarkung Lisdorf, Flur 5 und 6. Er umfasst die Grundstücke Provinzialstraße 6 bis 56 (nur gerade Zahlen), die Bebauung im rückwärtigen Bereich der Provinzialstraße 42 und zwei Grundstücke am Wendehammer der Stichstraße „Im Fischerfeld“. Im Norden wird das Planungsgebiet begrenzt durch das Gelände des Rewe Marktes (Flurstück 152/5), im Osten durch die östliche Seite der Provinzialstraße (Flurstücke 384/110 und 64/8), südlich durch die zukünftige Provinzialstraße 58 (Flurstück 840/5) und westlich durch angrenzende Gartenflächen der östlichen Bebauung der Straße „Im Fischerfeld“ sowie die Straße „Im Fischerfeld“.

Bis auf die Straßenverkehrsflächen und die Parzellen 181, 106/11 und 836/10 befinden sich alle Grundstücke im Privatbesitz.



Abb. 2: Abgrenzung Geltungsbereich, Quelle: LVGL, Kontrollnummer SLS 007/06, Bearbeitung: Kreisstadt Saarlouis

Das Plangebiet grenzt im Norden an den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Accord Markt“ (heutiger REWE Markt). Östlich an den Geltungsbereich des geplanten BBPs „Gartenreihen TP 2, Änderung Nr. 5“ angrenzend befindet sich die bestehende Bebauung der Provinzialstraße. Im Süden grenzt der BBP „Gartenreihen Teilplan 2, Änderung Nr. 2“ an. Westlich an das Plangebiet angrenzend liegen die Bebauungspläne „Gartenreihen Teilplan 2, Änderung Nr. 1“ und „Gartenreihen Teilplan 2, Änderung Nr. 2“.

In diesen Bebauungsplänen wird im westlichen Teilbereich ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO und für den südlichen Teilbereich ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO für die angrenzende Bebauung festgelegt.

Der räumliche Geltungsbereich des geplanten BBPs „Gartenreihen TP 2, Änderung Nr. 5“ umfasst einen Teilbereich, in dem Vorhaben der Beurteilung gemäß § 34 BauGB unterliegen sowie zwei Teilbereiche, in denen die Beurteilung gemäß der rechtskräftigen Bebauungspläne erfolgt. Die beiden überplanten Teilbereiche der rechtskräftigen BBP im nördlichen und westlichen Teilbereich sind in den nachfolgenden Abbildungen dargestellt. Die überplanten Bereiche sind rot umgrenzt.

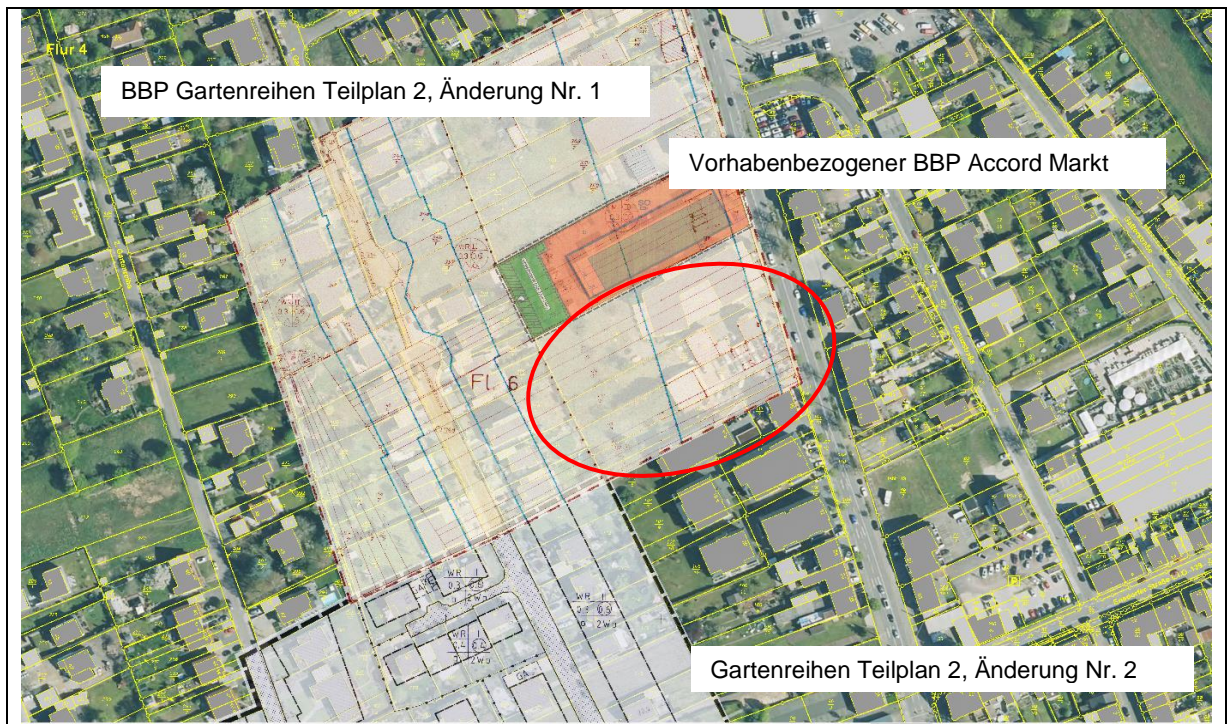


Abb. 3: Luftbild 2022 überlagert mit BBP „Gartenreihen TP 2, Änderung Nr. 1“, Vorhabenbezogener BBP „Accord Markt“ (heutiger REWE Markt) und BBP „Gartenreihen TP 2, Änderung Nr. 2“, Ausschnitt aus Zora, Quelle: LVGL, Kontrollnummer SLS-007/12, Bearbeitung: Kreisstadt Saarlouis

Der geplante BBP „Gartenreihen TP 2, Änderung Nr. 5“ erstreckt sich im Norden auf einen Teilbereich des BBPs „Gartenreihen TP 2, Änderung Nr. 1“, aus dem Jahr 1991. Der überlagerte Bereich dieses rechtskräftigen BBPs, der nun ersetzt wird, betrifft die Provinzialstraße 6, 8, 10 und 12. Dieser setzt dort ein Mischgebiet fest.

Die folgende Abbildung zeigt die Überplanung des BBPs „Gartenreihen Teilplan 2, Änderung Nr. 2“ im westlichen Teilbereich.

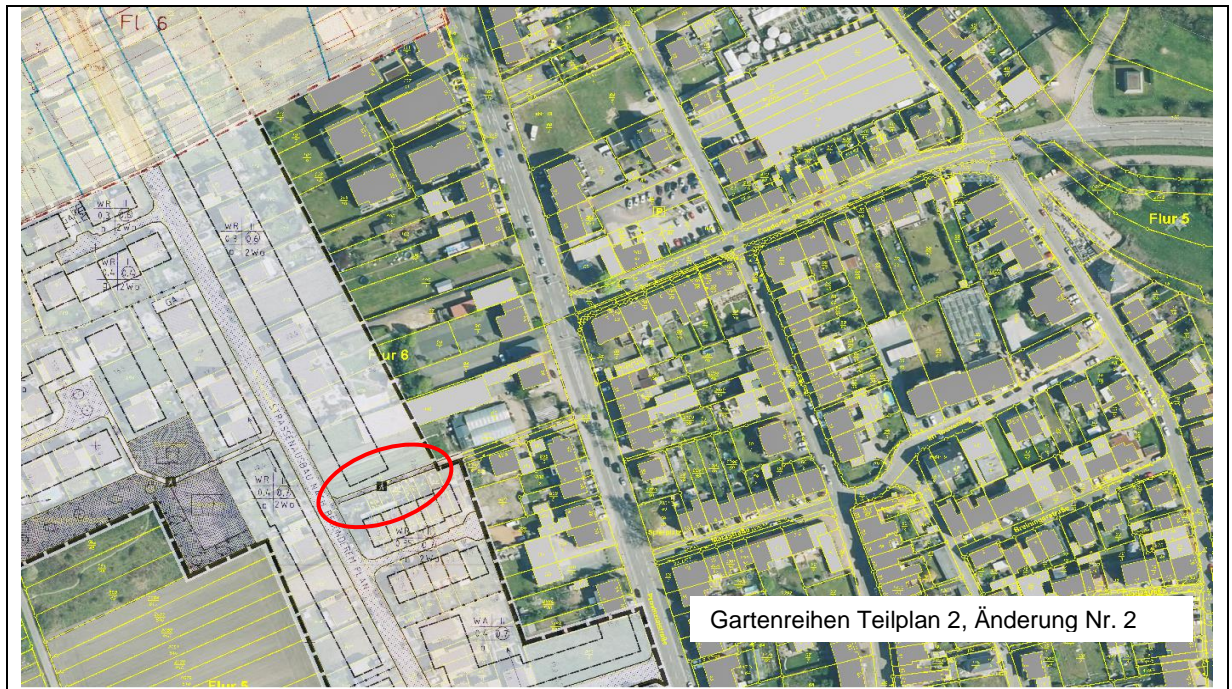


Abb. 4: Luftbild 2022 überlagert mit BBP Gartenreihen „TP 2, Änderung Nr. 1 und Änderung Nr. 2“, Ausschnitt aus Zora, Quelle: LVGL, Kontrollnummer SLS-007/12, Bearbeitung: Kreisstadt Saarlouis

Im BBP „Gartenreihen Teilplan 2, Änderung Nr. 2“ ist der Verbindungsweg zwischen der Straße „Im Fischerfeld“ und der „Provinzialstraße“ als eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Gehweg festgelegt. Nach den Festsetzungen des BBPs dürfen diesen Teilabschnitt ausschließlich Fußgänger nutzen. Es erfolgt eine Anpassung an die tatsächliche Nutzung. Dieses Teilstück wird in den Geltungsbereich des BBPs „Gartenreihen TP 2, Änderung Nr. 5“ miteinbezogen, damit auch Radfahrer den Abschnitt nutzen können.

4.2 Lage des Plangebietes und seine Nutzung

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teilbereich des an die Kernstadt angrenzenden Stadtteils von Lisdorf. Der überwiegende Bereich des Plangebietes wird durch die Provinzialstraße erschlossen. Nur zwei Grundstücke, die an dem Wendehammer „Im Fischerfeld“ liegen, werden über das Fischerfeld erschlossen. Die Provinzialstraße stellt eine wichtige Haupteinfahrtsstraße dar.

Entlang der Provinzialstraße befinden sich Wohnbebauungen, Geschäfts- und Bürogebäude mit verschiedenen Betrieben, ein Beherbergungsbetrieb, Dienstleister und Freiberufler (Ärzte, Heilpraktiker, Immobilienmakler) sowie ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Plangebietes ergibt sich aus dem BBP „Gartenreihen TP 2, Änderung Nr. 1“ sowie der Beurteilung gemäß § 34 BauGB für den unbeplanten Innenbereich.

Die bauliche Struktur des Plangebietes ist überwiegend durch eine zweigeschossige Bebauung, teilweise mit einem ausgebauten Dachgeschoss sowie eine dreigeschossige Bebauung im Bereich der Mehrfamilienhäuser geprägt.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt das Gebäude Provinzialstraße 16, das als Einzeldenkmal unter Schutz gestellt ist. Die Höhenentwicklung der benachbarten Bebauung berücksichtigt das bestehende Denkmal. Die Höhe der Bebauung ist im Plangebiet weitgehend einheitlich, obwohl es unterschiedliche Bauformen gibt. Große Überschreitungen oder Sprünge der Baukörper bei den Gebäudehöhen kommen nicht vor. Die Ausgestaltung der Dächer ist unterschiedlich. Es finden sich überwiegend Satteldächer mit Dachneigungen von 35 bis 45°. Die Mehrfamilienhäuser haben ein Walmdach mit einer flachen Neigung von 20 bis 22°. Auf zwei Dachflächen von Gebäuden im Plangebiet befinden sich PV-Anlagen.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes, in der Nähe zum REWE Markt, in der Provinzialstraße 6 - 22 häufen sich die Mehrfamilienhäuser. Für die Provinzialstraße 12, einem Grundstück auf dem sich ein Autohandel befunden hat, wurde eine Bauvoranfrage für die Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern mit je 8 Wohneinheiten, mit einer PV-Anlage und einer Tiefgarage mit 24 Stellplätzen positiv beschieden.



Foto: Provinzialstraße 16, 10 und 6 - 8, Quelle: Street Smart



Foto: Provinzialstraße 26, 24 und 22, Quelle: Street Smart



Foto: Provinzialstraße 28, 26, 24 und 22, Quelle: Street Smart



Foto: Provinzialstraße 34 und 28, Quelle: Street Smart



Foto: Provinzialstraße 34, 38 und 42, Quelle: Street Smart



Foto: Provinzialstraße 50, 48, 46, 44 und 42, Quelle: Street Smart



Foto: Provinzialstraße 54, 58 und 50 und 48, Quelle: Street Smart

Im südlichen Bereich des Plangebietes in der Provinzialstraße 24 – 56 befinden sich noch überwiegend gemischte Nutzungen mit verschiedenen Betrieben, Freiberuflern, Dienstleistern und Wohnungen. Hier bestehen noch drei Baulücken. Für ein Grundstück im Bereich der Stichstraße „Im Fischerfeld“ wurde in der Vergangenheit bereits eine Genehmigung für die Errichtung eines Einfamilienhauses erteilt. Neben diesem Grundstück liegt noch eine Baulücke.

Durch die wachsende Anzahl an Mehrfamilienhäusern sowie der gewerblichen Nutzungen im Gebiet ist der Stellplatzbedarf angestiegen. Entlang der Provinzialstraße befindet sich eine Vielzahl von Stellplätzen im Straßenraum und in den ehemaligen Vorgärten. Die Vorgärten wurden überwiegend umgewandelt und werden als Stellflächen für Pkws genutzt. Der Bereich zwischen den Bäumen dient als Zufahrtsbereich zu den Grundstücken. Dies hat zu einem hohen Versiegelungsgrad geführt.



Foto: Provinzialstraße

Entlang der Provinzialstraße befinden sich Straßenbäume, die den Straßenraum und das Stadtbild positiv prägen. Im nördlichen Teilbereich der Provinzialstraße stehen die Bäume beidseits der Straße und vermitteln den Eindruck einer Baumallee. Im südlichen Verlauf der Provinzialstraße hingegen befinden sich einzelne Bäume bzw. eine Baumreihe auf einer Seite der Provinzialstraße. Teilweise wurden Straßenbäume im Straßenverlauf nachgepflanzt. Die Bäume auf der westlichen Seite der Provinzialstraße stehen in kleinen Pflanzscheiben, die Bäume auf der östlichen Seite teilweise in kleineren Pflanzstreifen. Neben der positiven Wirkung für das Stadtbild sind die Straßenbäume in der Provinzialstraße bedeutsam für das Stadtklima und zur Lärmreduzierung.



Foto: Provinzialstraße

Zwischen der Provinzialstraße und der Straße „Im Fischerfeld“ besteht ein Verbindungsweg, der für den forst- und landwirtschaftlichen Betrieb freigegeben ist. Diese Verbindung dient als Wirtschaftsweg für einen ortsansässigen Landwirtschaftsbetrieb, um Betriebsgebäude zu erreichen und ein Feld zu bestellen. Der Weg ist keine öffentliche Verkehrsverbindung. Für die Erschließung der rückwärtigen Bebauung Provinzialstraße 42a wurde ein Gestattungsvertrag für ein Geh- und Fahrrecht vereinbart und eine Baulast eingetragen.



Foto: Provinzialstraße Verbindungsweg und Provinzialstraße 42, 44, 46, 48 und 50, Quelle: Street Smart

Im Bereich der Provinzialstraße 32 sowie 38 steht jeweils eine großformatige Fremdwerbearbeitung. Die Kreisstadt hat eine Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung beschlossen. Diese ist seit dem 02.10.2022 rechtskräftig und gilt auch größtenteils für dieses Plangebiet.

Das Gelände ist flach und es ergeben sich durch die Topographie keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet.

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 Freiflächengestaltungssatzung sowie die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis sind anzuwenden.

4.4 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 05.01.2023 als Anlage zu dieser Begründung vor. Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht gegeben sind und das Vorhaben daher mit den Zielen des Artenschutzes vereinbar ist.

4.5 Erschließung

Die Erschließung des Urbanen Gebietes erfolgt über den Verlauf der Provinzialstraße. Die Provinzialstraße verbindet den Stadtteil mit der Kernstadt und der Autobahn A 620. Die Provinzialstraße ist eine Landesstraße. Im Plangebiet liegen Streckenabschnitte der Landesstraßen L 139 und L 271. Der Streckenabschnitt der Landesstraße L 139 reicht bis zur Einmündung Ensdorfer Straße. Ab der Einmündung Ensdorfer Straße in Richtung Autobahn A 620 handelt es sich um eine Teilstrecke der L 271. Die Landesstraße gehört zu den stärker befahrenen Straßen in Saarlouis. Die Straßenbäume in der Provinzialstraße tragen zu einer positiven Wahrnehmung des Straßenraumes bei und prägen die Städteingangssituation.

Die beiden Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet werden über die bestehende Stichstraße „Im Fischerfeld“ erschlossen.

Innerhalb des Plangebietes in der Provinzialstraße befinden sich zwei Bushaltestellen, über die das Plangebiet an das ÖPNV-Netz angebunden ist.

Zwischen der Provinzialstraße und der Straße „Im Fischerfeld“ besteht ein Verbindungsweg, der für den forst- und landwirtschaftlichen Betrieb freigegebenen wurde. Diese Verbindung dient als Wirtschaftsweg für einen ortsansässigen landwirtschaftlichen Betrieb und der Erschließung der rückwärtigen Bebauung des Anliegers Provinzialstraße 42a. Der bestehende Weg wird auch von Fußgängern sowie Radfahrern genutzt.

4.6 Ver- und Entsorgung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind überwiegend bebaut und erschlossen. Bei Neubauten ist ein Anschluss an das vorhandene Kanalsystem (Mischsystem) möglich. Eine Erweiterung der öffentlichen Kanalisation ist nicht vorgesehen.

Ein neuer Kanalanschluss muss mit dem Amt für Tiefbauwesen (Abteilung Abwasserwerk) der Kreisstadt Saarlouis abgestimmt werden.

Gemäß den Vorgaben des § 49a SWG muss „Niederschlagswasser von den Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut werden, ..., vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden.“ Um diese Anforderungen zu erfüllen, werden im BBP zu den Themen Niederschlagsversickerung bzw. Abwasserbe-seitigung detaillierte Festsetzungen getroffen bzw. Hinweise aufgenommen.

4.7 Hochwasserschutz und -vorsorge

Der Stadtteil Lisdorf wird durch einen Hochwasserschutzdamm der Saar geschützt. Das Plangebiet liegt ca. 520 m von der Saar entfernt. Die Hochwasserrisikokarten HQ 100 und HQ extrem zeigen, dass das Plangebiet nicht betroffen ist. Eine weitere Untersuchung im Rahmen der Hochwasservorsorge ist somit nicht notwendig.

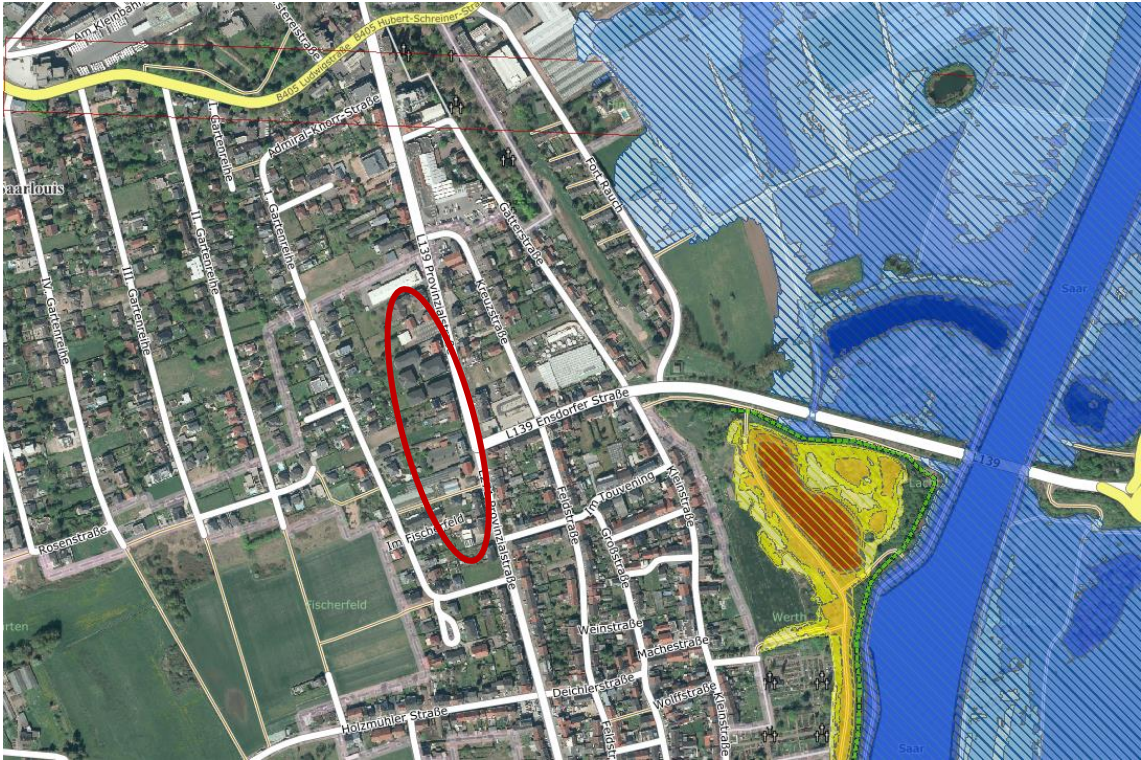


Abb. 5: Ausschnitt aus der Hochwasserrisikokarte (HQ 100), Quelle: geoportal, 08.09.2022



Abb. 6: Ausschnitt aus der Hochwasserrisikokarte (HQ extrem), Quelle: geoportal, 08.09.2022

4.8 Klimaschutz

Die Kreisstadt hat schon früh Klimaziele für Saarlouis formuliert und kontinuierlich Instrumente entwickelt, um einen positiven Beitrag zum Klimaschutz zu leisten sowie auf die Folgen des Klimawandels zu reagieren. Die Stadt hat bereits 2010 ein Klimakonzept erarbeitet und einen Klimamanager ernannt. Seit 2020 verfügt die Kreisstadt über ein Klimagutachten und hat im Rahmen des Projektes „STARK“ (Strategien + Anpassungsmaßnahmen zur Erhöhung der Resilienz gegenüber den Folgen des Klimawandels 2021-2023) die Gefährdung durch Hitze und Starkregen in Folge des Klimawandels erhoben. Seit März 2025 hat die Stadt eine geförderte Stelle zur Erarbeitung eines umfassenden Konzeptes zur Klimaanpassung und für natürlichen Klimaschutz eingerichtet (2025-2027).

Die Folgen des Klimawandels sind in vielfältiger Weise spürbar. Sie zeigen sich u.a. darin, dass Extremwetter-Ereignisse häufiger und intensiver eintreten. Daher ist es wichtig, Strategien und Maßnahmen zur Anpassung zu entwickeln, um eine Erhöhung der Resilienz gegenüber den Folgen des Klimawandels zu erreichen. Das Klimagutachten sowie die Ergebnisse aus dem Projekt „Stark“ liefern wichtige Grundlagen und Empfehlungen für die Planungen.

4.8.1 Stadtklimaanalyse

In der Stadtklimaanalyse Saarlouis des Büros GEO-NET von 2020 werden stadtklimatische Sachverhalte untersucht und Handlungsempfehlungen für die Stadtplanung aufgezeigt. In dem Gutachten werden die Aufnahmen und Daten vom 2020 zugrunde gelegt und Prognosen für die zukünftige Entwicklung im Jahr 2040 aufgezeigt.

In dem Gutachten wird für das Plangebiet zukünftig für 2040 für den größten Teil des Geltungsbereichs nachts eine „mittlere humanbioklimatische Situation“ und tagsüber eine „weniger günstige humanbioklimatische Situation“ prognostiziert. Die Abbildungen verdeutlichen die Situation und die weitere Entwicklung.

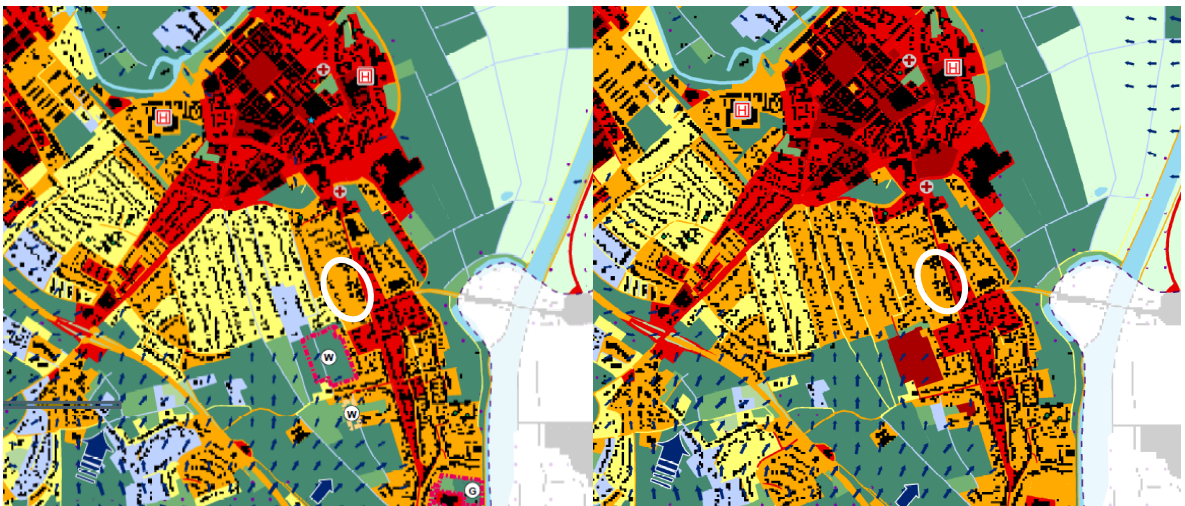




Abb. 7: Ausschnitt aus der Planhinweiskarte, Nachtsituation März 2020 und Nachtsituation Zukunft 2040, Legende Nachtsituation 2024, Klimagutachten der Stadt Saarlouis, Quelle: geo-net, Juli 2020

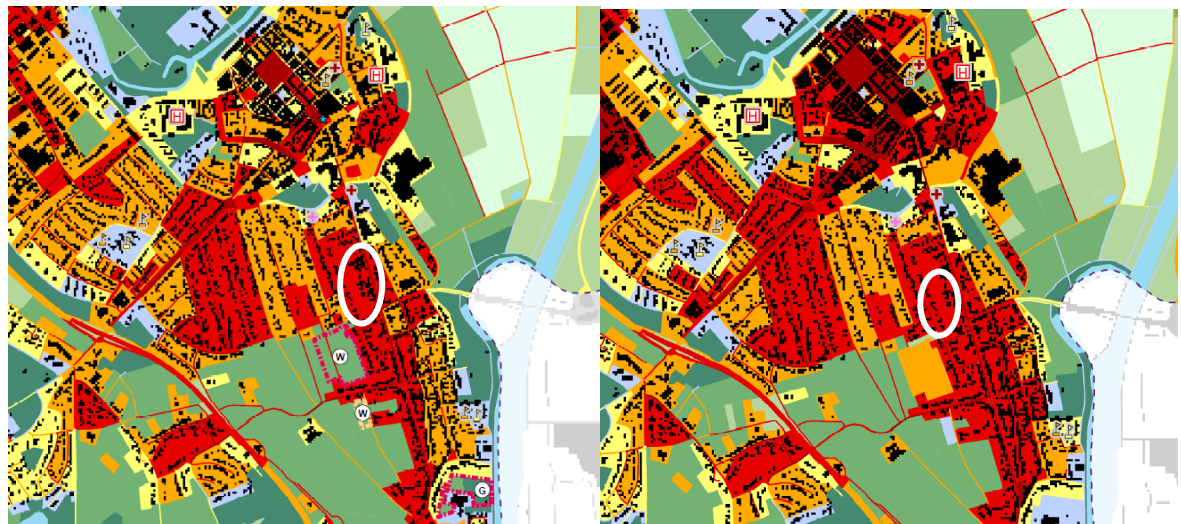


Abb. 8: Ausschnitt aus der Planhinweiskarte Tagsituation 2020 und Tagsituation Zukunft 2040, Legende Tagsituation 2024, Klimagutachten der Stadt Saarlouis, Quelle: geo-net, Juli 2020

Es besteht ein hoher Bedarf an Anpassungsmaßnahmen sowie zusätzlicher Begrünung. Daher werden Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation empfohlen.

Im BBP wird diese Empfehlung u.a. durch die Festsetzungen für die unbebauten Flächen der Grundstücksflächen sowie Flächen und Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen berücksichtigt. Die Fassadenbegrünung wird ausdrücklich zugelassen.

Darüber hinaus wird der Wert der naturnahen Gestaltung der Vorgärten gemäß der städtischen Freiflächengestaltungssatzung betont, um eine Verschlechterung der bereits kritischen klimatischen Situation entlang der Provinzialstraße zu verhindern. Durch den Erhalt des Baumbestandes in der Provinzialstraße kann eine Verschattung erreicht werden, die eine Nutzung für Fußgänger sowie Radfahrende während Hitzetagen angenehmer und attraktiver macht. Die Erhöhung des naturnahen Grünanteils entlang der Provinzialstraße sowie der Privatflächen wirkt sich zudem positiv auf das Stadtbild und den Erhalt der Artenvielfalt aus.

4.8.2 Projekt „STARK“

Aufgrund des Klimawandels werden Extremwetter-Ereignisse zukünftig häufiger und in ihrer Intensität stärker auftreten. Es ist daher wichtig, Strategien und Anpassungsmaßnahmen zur Erhöhung der Resilienz gegenüber den Folgen des Klimawandels zu entwickeln.

Die Kreisstadt Saarlouis engagiert sich seit 2021 im Rahmen des Projektes STARK mit Strategien und Anpassungsmaßnahmen zur Erhöhung der Resilienz gegenüber den Folgen des Klimawandels. Im Rahmen des Projektes wurden für das gesamte Stadtgebiet Gefahren- und Betroffenheitskarten für die Bereiche Starkregen und Hitze erstellt.

4.8.2.1 Starkregengefahrenkarte

Im Rahmen des Projektes STARK wurden Starkregengefahrenkarten erstellt. Diese Karten stellen für unterschiedliche Starkregenereignisse die maximalen Überflutungstiefen, Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen dar. Unter Starkregen versteht man ein Regenereignis, bei welchem eine Regenmenge von 15 Litern innerhalb einer Stunde bzw. 20 Litern innerhalb von sechs Stunden auf einem Quadratmeter gemessen wird. Solche Starkregenereignisse treten vor allem zwischen Mai und September auf. Es kann zu schnell auftretenden hohen Wasserständen in Gräben und Bachläufen sowie zu Überflutungen oder Schlammlawinen kommen. Infolge der Ereignisse können Gefahren für Menschen und Tiere sowie Schäden an Gebäuden und Infrastruktur entstehen.

Die Karten für den Starkregen verdeutlichen ein Niederschlagsereignis mit einer Wiederkehrzeit von 100 Jahren (HQ 100). Der Ausschnitt aus der nachfolgenden Starkregengefahrenkarte für Lisdorf zeigt folgende Situation:

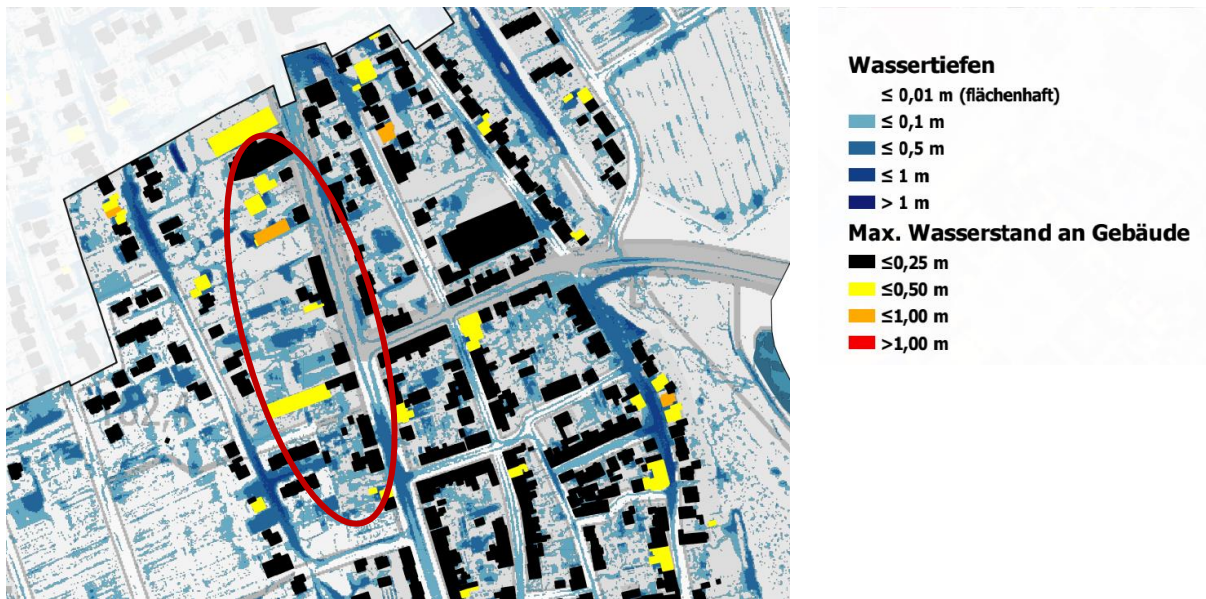


Abb. 9: Ausschnitt aus der STARKregengefahrenkarte Lisdorf, Quelle: © IZES HfWU 2022, Geobasisdaten, © LVGL GDZ 1/ 2021

Die Karte zeigt die Wassertiefen und den Wasserstand an den Gebäuden. Im Plangebiet kann es im Teil zu Wassertiefen von bis zu 0,5 m kommen und zu Wasserständen von 0,50 m bis zu 1,00 m an vereinzelt Gebäuden kommen. Detaillierte Informationen können der animierten Starkregenkarte auf der städtischen Webseite entnommen werden, um Schwachstellen an den Gebäuden zu identifizieren. Um die Folgen eines Starkregenereignisses zu mindern und sich zu schützen, sollten die Eigentümer geeignete Maßnahmen treffen.

Grundsätzlich lassen sich durch eine möglichst geringe Versiegelung und naturnahe Begrünung unbebauter Flächen Synergieeffekte für den Hitzeschutz, den Wasserrückhalt und Schutz vor Starkregenereignissen erzielen. Daher werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen aufgenommen.

Auf der Homepage der Kreisstadt werden Vorschläge zu Maßnahmen aufgezeigt (www.saarlouis.de/rathaus/stadtentwicklung/Klima/Stark).

4.8.2.2 Hitzegefahrenkarte

Aufgrund des Klimawandels wird zukünftig mit einem Anstieg der mittleren jährlichen Lufttemperatur gerechnet. Dies führt nicht nur zu wärmeren bzw. heißeren Sommern mit einer größeren Anzahl an heißen Tagen, sondern auch dazu, dass Extremhitze-Ereignisse häufiger, intensiver und auch länger anhaltend auftreten. Die Temperaturen können in Zukunft insbesondere in den stark versiegelten Bereichen von Städten Probleme bereiten. Die Hitzegefahrenkarten zeigen auf, wo im Stadtgebiet von Saarlouis Bereiche vorhanden sind, die sich an Hitzetagen besonders stark aufheizen. Dadurch wird nicht nur die Aufenthaltsqualität am jeweiligen Standort reduziert, es kann auch zu Beeinträchtigungen des Wohlbefindens der Menschen bis hin zu gesundheitlichen Gefährdungen kommen. Die Hitzebelastung wirkt sich auf die Gesundheit des Menschen aus. Infolge der Belastung kann es u.a. zu Problemen des Herz-Kreislaufsystems, zu Kopfschmerzen, Erschöpfung und Benommenheit kommen. Vor allem ältere Menschen und Personen mit chronischen Vorerkrankungen sind besonders gefährdet.

Im Rahmen des Projektes STARK wurde eine Gefahren- und Betroffenheitskarte für den Bereich Hitze erarbeitet. Die Karte wurde auf der Grundlage einer Thermografie-Befliegung im Juli 2022 und unter Berücksichtigung des Klimagutachtens 2020 erstellt. Die Hitzegefahrenkarte gibt Auskunft darüber, wie hoch die Gefährdung durch Hitze in den Stadtteilen ist. Dabei werden fünf Gefährdungsstufen unterschieden, welche die Wärmebelastung für die Menschen am Nachmittag eines Hitzetages darstellen. Die Wärmebelastung beschreibt die von Menschen gefühlte Temperatur. Außer der gemessenen Lufttemperatur spielen noch weitere Faktoren u.a. die Luftfeuchtigkeit und Windgeschwindigkeit, sowie kurz- und langwellige Strahlung eine Rolle.

Der Ausschnitt aus der Hitzegefahrenkarte für Lisdorf zeigt folgende Situation:

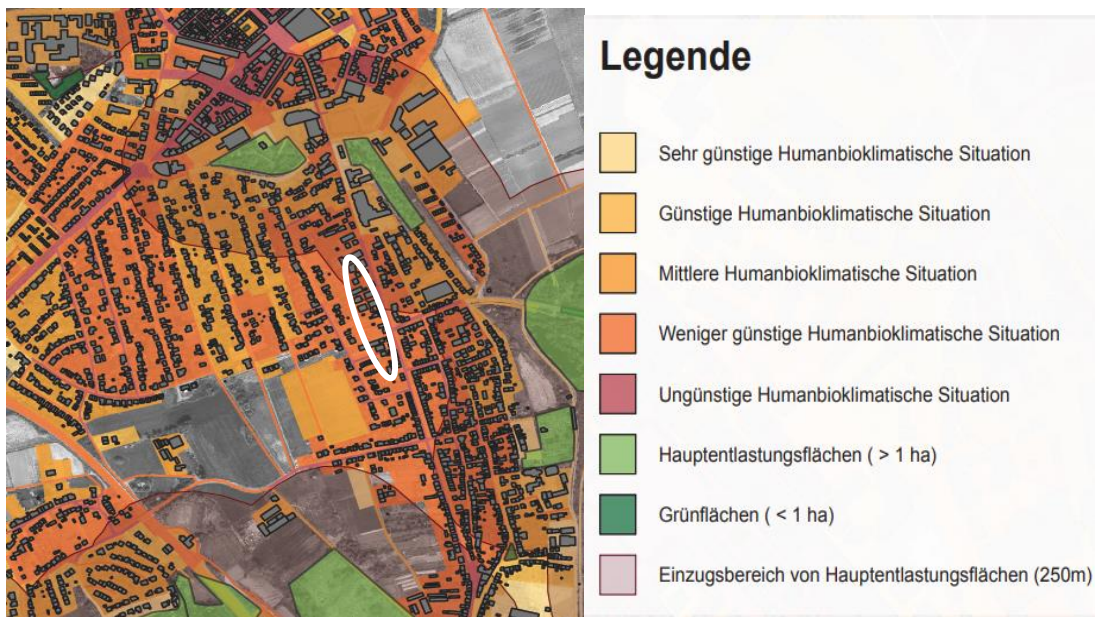


Abb. 10: Ausschnitt aus der Hitzegefahrenkarte für dem Planbereich, Kreisstadt Saarlouis

Im Plangebiet besteht eine weniger günstige humanbioklimatische Situation. Auch das unmittelbare Umfeld ist durch die weniger günstige humanbioklimatische Situation geprägt.

Es liegt bereits die vierte von fünf Gefährdungsstufen vor. In den Erläuterungen zu den Karten werden zur humanbioklimatischen Situation folgende Angaben gemacht.

Weniger günstige humanbioklimatische Situation:
Der Grünanteil und die bioklimatischen Bedingungen sind nicht ausreichend. Zur Verbesserung sind Maßnahmen, in Form von zusätzlicher Begrünung, Beschattung sowie ggf. Entsiegelung, notwendig. Hierzu zählen auch Fuß- bzw. Radwege und Plätze. Ausreichende Entlastungsflächen sollen fußläufig erreichbar und zugänglich gemacht werden.

Abb. 11: Auszug aus den Erläuterungen zu der Hitzegefahrenkarte Kreisstadt Saarlouis, Quelle: www.saarlouis.de/rathaus/stadtentwicklung/Klima/Stark

Dies verdeutlicht die bestehende hohe Betroffenheit und den Handlungsbedarf im Plangebiet. Der Grünanteil und die bioklimatischen Bedingungen sind nicht ausreichend. Es sind geeignete Anpassungsmaßnahmen für eine Hitzeprävention zu treffen. Der Anteil und die Qualität des innerstädtischen Stadtgrüns sollte gesteigert werden, um einer weiteren nega-

tiven Entwicklung entgegen zu wirken und die hohe thermische Belastung im Plangebiet zu verbessern.

Durch Festsetzungen zur Dachbegrünung, Fassadenbegrünung und die Erhaltung von Bäumen können positive Veränderungen im Plangebiet erreicht werden. Die thermische Belastung kann gemindert und bestehende Hitzeinseln reduziert werden.

4.9 Lärmaktionsplan

Die Kreisstadt Saarlouis verfügt über einen Lärmaktionsplan für das Stadtgebiet. Die Lärmaktionsplanung dient der Umsetzung der EU-Umgebungslärmrichtlinie 2002/49/EG zur Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm in nationales Recht. Die EU-Umgebungslärmrichtlinie regelt die Aufstellung von Lärmkarten. Die Lärmkarten zeigen getrennt für die verschiedenen Lärmarten (u.a. Straße, Schiene) die Höhe der Lärmbelastung auf. Die Ermittlung der Lärmbetroffenheit erfolgt europaweit nach einer neu eingeführten einheitlichen Berechnungsmethode.

Der Lärmaktionsplan der Stadt wurde auf der Grundlage der Verkehrszählung 2019 fortgeschrieben und löst den 3. Lärmaktionsplan ab. Seit November 2023 liegt der 4. Lärmaktionsplan vor. Durch den Lärmaktionsplan erhält die Kreisstadt Saarlouis detaillierte Aussagen zur Lärmbelastung durch den Straßenverkehr.

Das Plangebiet liegt an der Provinzialstraße und befindet sich in ihrem Einwirkungsbereich. Die Provinzialstraße ist eine wichtige Haupteinfahrtstraße, die als Landesstraße (L 139 und L 271) den Stadtteil Lisdorf mit der Innenstadt verbindet und durch ihren weiteren Verlauf eine Anbindung an die Autobahn A 620 schafft. Die Streckenabschnitte der Landesstraßen (L139 und L 271) weisen eine hohe Verkehrsbelastung auf. Diese sind in der Lärmkartierung berücksichtigt. Im Nachfolgenden sind die Kartenausschnitte aus der Lärmkartierung für den Planbereich eingefügt.



Abb. 12: Ausschnitt aus dem 4. Lärmaktionsplan 2023 der Kreisstadt Saarlouis Lärmkarte tags, Quelle: Homepage Kreisstadt Saarlouis

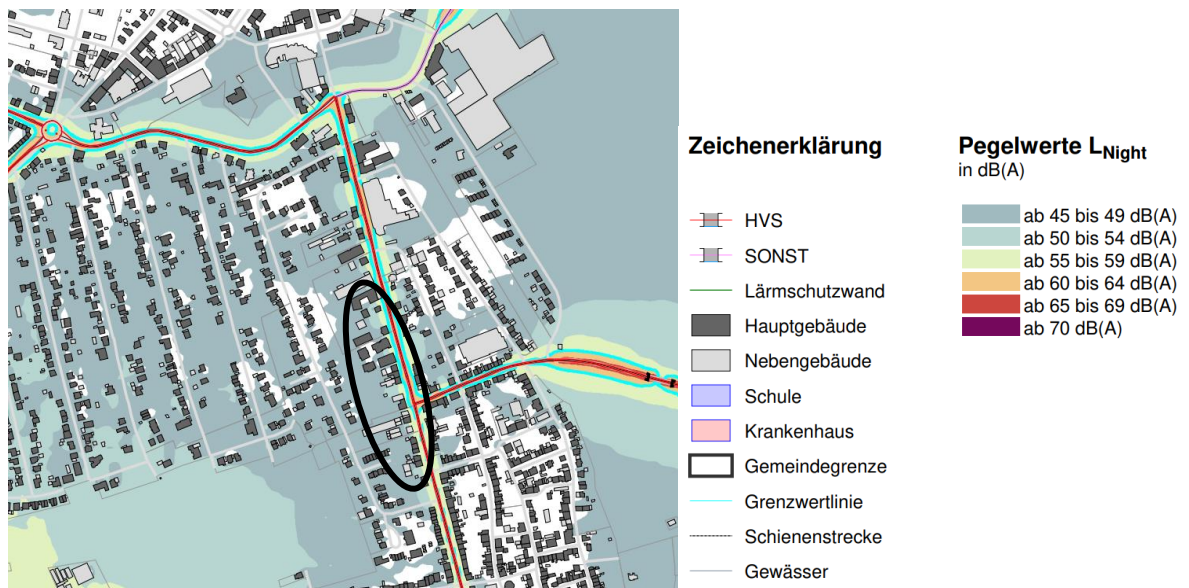


Abb. 13: Ausschnitt aus dem 4. Lärmaktionsplan 2023 der Kreisstadt Saarlouis, Lärmkarte nachts, Quelle: Homepage Kreisstadt Saarlouis

Die Lärmkarten zeigen anhand farblich markierter Flächen, den sogenannten Isophonen, die Höhe der Lärmbelastung. Die Verkehrsmengen auf der Landesstraße stellen eine Lärmbelastung für das angrenzende Plangebiet dar. Die Pegelwerte betragen am Tag zwischen 50 und 69 dB(A) und in der Nacht zwischen 45 und 69 dB(A) im Plangebiet.

Auf der Provinzialstraße betragen die Werte 65-69 dB(A) am Tag und in der Nacht. Daher treten insbesondere entlang der Provinzialstraße hohe Belastungen im Plangebiet auf. Am Rand des Plangebietes an der Provinzialstraße sind die Werte am höchsten. Die Lärmbelastungen breiten sich in abgestufter Form in Richtung des Plangebietes aus und nehmen im Innern des Plangebietes ab. Im nördlichen Teilabschnitt der Provinzialstraße (L139) bis zur Einmündung der Ensdorfer Straße sind die Belastungen im Vergleich zum weiteren Verlauf der Provinzialstraße (L271) nach der Kreuzung der Ensdorfer Straße höher. Ab der Ampelkreuzung Provinzialstraße/ Ensdorfer Straße nehmen diese Werte im weiteren Verlauf der Provinzialstraße dann ab. Im Inneren des Plangebietes betragen die Werte am Tag 50 bis 64 dB(A) und am Rand des Gebietes zur Straße 65 bis 69 dB(A). In der Nacht kommt es zu Werten von 45 bis 64 dB(A). In einem kleinen Teilbereich des Plangebietes treten nachts keine Belastungen auf.

Die Provinzialstraße als Landesstraße weist eine hohe Verkehrsbelastung auf, die als Lärmquelle auf das bestehende und überwiegend bebaute Plangebiet einwirkt. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die Gestaltung des Straßenraumes bedeutsam. Der Eindruck einer tristen verkehrsreichen und lauten Haupteinfahrtsstraße kann durch die bestehenden Straßenbäume gemindert werden. Die Straßenbäume tragen wesentlich zu einer positiven Wahrnehmung des Straßenraumes und der Verbesserung der subjektiven Wahrnehmung des Verkehrslärms bei. Die Straßenbäume können sich positiv auf die Reduzierung des Verkehrslärms auswirken. Daher sollen diese erhalten werden.

Grundsätzlich handelt es sich bei dem Plangebiet, um ein überwiegend bebautes Gebiet. Durch den Bebauungsplan werden keine empfindlicheren Nutzungen zugelassen, als bisher im Rahmen des § 34 BauGB oder den bestehenden BBP „Gartenreihen Teilplan 2, Än-

derung Nr. 1“ zulässig waren. Auch verändert sich die Verkehrslärmbelastung durch den Bebauungsplan nicht.

Im Plangebiet wird entlang der Provinzialstraße ein Urbanes Gebiet und an der Stichstraße „Im Fischerfeld“ ein Allgemeines Wohngebiet festgelegt.

Im 4. Lärmaktionsplan von 2023 der Kreisstadt Saarlouis werden zur Minderung der Lärmbelastung Maßnahmen aufgeführt. Über Veränderungen des Modal-Splits vom motorisierten Individualverkehr zum Umweltverbund (Fuß, Rad, ÖPNV) können langfristig weitere positive und nachhaltige Verbesserungen erreicht werden. Die Attraktivierung der Radwege und des ÖPNV-Angebotes („49-Euro-Ticket“, Linientaktung) spielen dabei eine große Rolle. Durch Verschiebungen des Modal-Split kann Veränderung der Verkehrsmengen erreicht werden und durch die Reduktion der Verkehrsmengen ein Beitrag zur Lärminderung geleistet werden.

Im Zusammenhang mit den Bestrebungen zur Verbesserung des Modal-Split (ÖPNV, Radwege) lässt sich für das Plangebiet Folgendes feststellen:

- Im Plangebiet befinden sich zwei Haltestellen in der Provinzialstraße. Eine Bushaltestelle liegt im Plangebiet direkt am Verbindungsweg an der Provinzialstraße. Eine weitere Haltestelle liegt gegenüber der Provinzialstraße 48 und 50.
- Das seit 2022 vorliegende Radverkehrskonzept (RVK) beinhaltet Vorschläge für die Anlage von attraktiven Radwegen in der Provinzialstraße. Durch die Umgestaltung von Radwegen kann die Verbindung von Lisdorf in Richtung der Innenstadt verbessert und die Attraktivität des Gebietes gesteigert werden. Im BBP wird nur der öffentliche Straßenraum der Provinzialstraße festgelegt. Die Realisierung von Maßnahmen des RVKs ist nicht Gegenstand des BBPs, sondern obliegt dem Baulastträger der Straße. Die Umsetzung kann sich positiv auf das Gebiet auswirken.

4.10 Denkmalschutz

Das Haus in der Provinzialstraße 16 steht als Einzeldenkmal unter Denkmalschutz. Es handelt sich um ein Wohnhaus aus dem Jahr 1910.



Foto: Provinzialstraße 16, Quelle: Street Smart

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit dokumentiertem archäologischem Fundpotenzial. In unmittelbarem bzw. nahem Umfeld sind Fundstellen der Eisenzeit sowie aus der römischen Epoche nachgewiesen.

4.11 Planungsalternativen

Die Kreisstadt Saarlouis beabsichtigt mit dem vorliegenden BBP „Gartenreihen TP 2, Änderung Nr. 5“ die Anzahl der Wohneinheiten zu steuern und das Maß der baulichen Nutzung zu begrenzen, um die städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu steuern. Ohne eine Steuerung im Rahmen der Bauleitplanung müssten aufgrund der bestehenden Gebäude bei Abriss von Gebäuden oder Neubauvorhaben u.a. weitere große Mehrfamilienhäuser genehmigt werden. Im Bereich der Provinzialstraße sollen sich, insbesondere wegen der Lage, auch künftig u.a. gewerbliche Betriebe, Selbständige, die eine freiberufliche Tätigkeit ausüben, ansiedeln können. Dem Trend einer Umwandlung hin zu einem überwiegenden Bereich mit Mehrfamilienhäusern soll entgegengewirkt werden. Entlang der Provinzialstraße soll eine Nutzungsmischung und Vielfalt an Nutzungen erhalten und gesichert werden. Die ortstypischen Strukturen werden berücksichtigt.

Alternativ zur vorliegenden Planung kann nur ein Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplanes betrachtet werden, damit gilt dann das bestehende Planungsrecht des BBPs „Gartenreihen TP 2, Änderung Nr. 1“ bzw. die Beurteilung nach § 34 BauGB. Die geplanten Ziele der Kreisstadt sind dann nicht erreichbar.

5. VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

5.1 Vorgaben der Raumordnung

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

5.1.1 LEP-Siedlung

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

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

Der Bebauungsplan überplant ein fast vollständig bebautes Quartier. Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung der vorhandenen Baustruktur. Durch die Festsetzungen werden keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen. Es handelt sich um eine reine Bestandssicherung. Eine Bilanzierung entsprechend den Bestimmungen des LEP-Siedlung entfällt.

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.

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

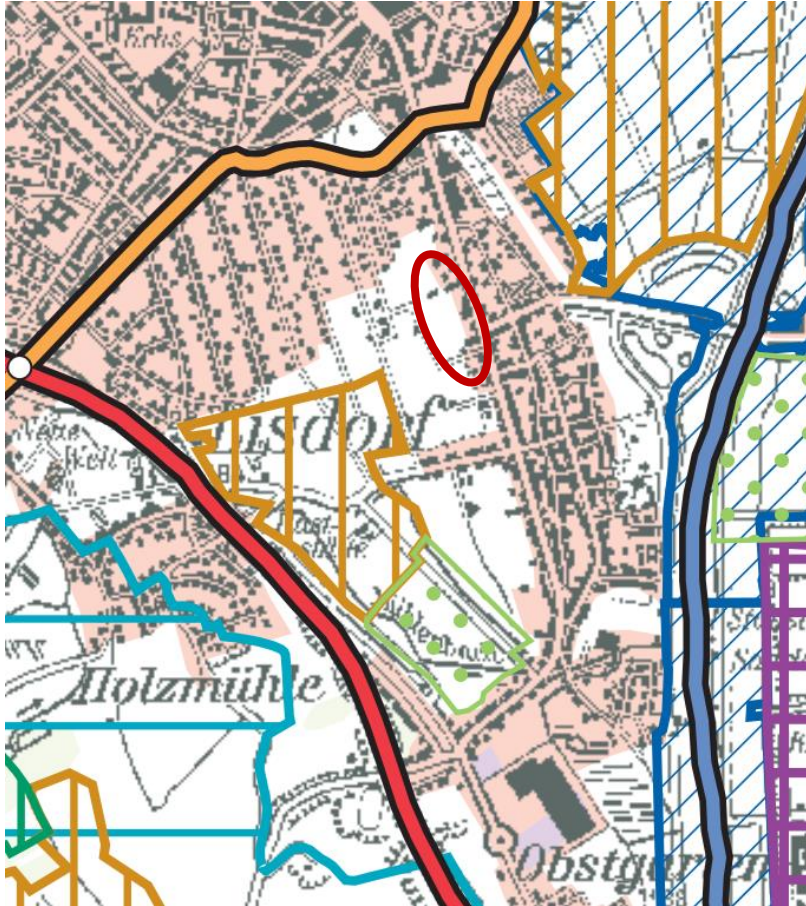


Abb. 14: Ausschnitt aus dem LEP Umwelt 2004

5.2 Planungen der Stadt

In der Kreisstadt gibt es neben dem Flächennutzungsplan (FNP), der als vorbereitender Bauleitplan die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung festlegt, noch weitere städtebauliche Konzepte, um die städtebauliche Entwicklung zu steuern. Diese Konzepte, wie das Einzelhandelskonzept (EHK) und das Radverkehrskonzept (RVK), sind als informelle Planungen zu berücksichtigen. Für die Stadtteile „Links der Saar“, u.a. auch für den Stadtteil Lisdorf werden aktuell Dorfentwicklungskonzepte erarbeitet, um die Stadtteile zukunftsfähiger zu machen und das soziale Leben zu stärken. Ein angestrebtes Ziel besteht u.a. in der Verbesserung des inneren Geh- und Radwegenetzes in Lisdorf.

5.2.1 Flächennutzungsplan

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

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am 14.12.2023 den Feststellungsbeschluss für den neuen FNP 2023 getroffen. Der wirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis 2023 stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans entlang der Provinzialstraße eine gemischte Baufläche dar. Bezüglich der Festsetzungen des BBPs kommt es lediglich im Bereich des Fischerfeldes zu einer kleinen Abweichung. Die Darstellung der Wohnbaufläche wird geringfügig gegenüber der gemischten Baufläche vergrößert. Der FNP muss im diesem Teilbereich berichtigt werden.

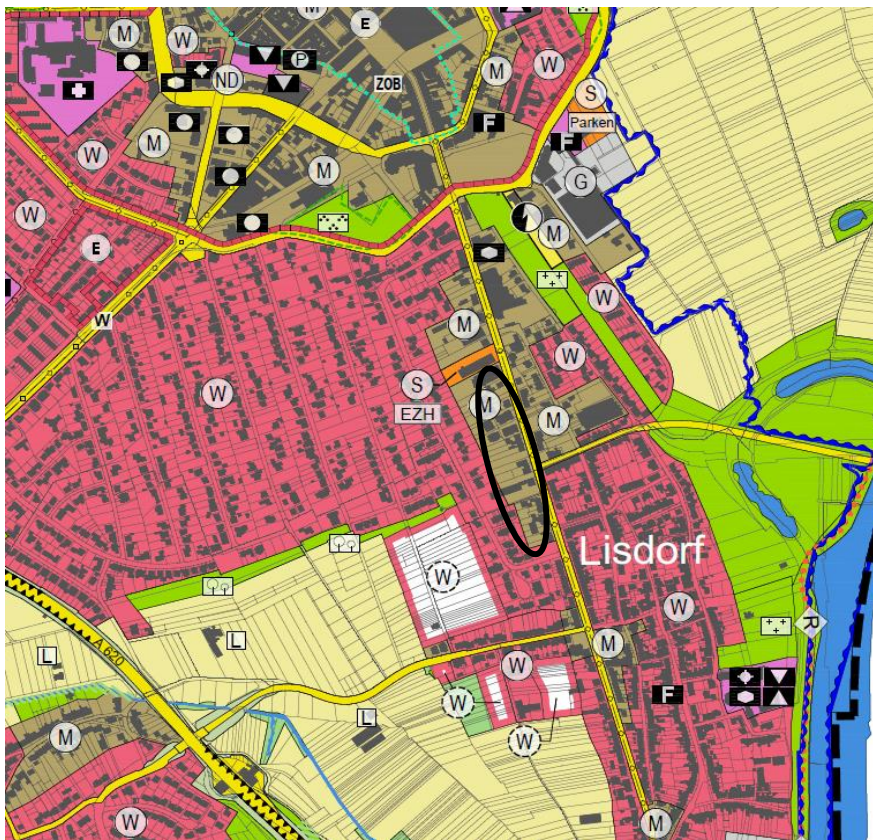


Abbildung 15: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2023

5.2.2 Einzelhandelskonzept

Die Kreisstadt Saarlouis hat 2019 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) erstellen lassen, um die nicht gewünschte zukünftige Einzelhandelsentwicklung an nicht integrierten Standorten zu unterbinden und die Nahversorgungssituation in der Stadt zu sichern. Auf der Grundlage des EHKs kann die Stadt mit dem BBP die Entwicklung und Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in dem Plangebiet gezielt steuern.

5.2.3 Radverkehrskonzept

Die Kreisstadt Saarlouis hat 2022 ein Radverkehrskonzept für die Stadt beschlossen, welches das Ziel hat, die künftige Radverkehrsinfrastruktur und das Radverkehrsnetz qualitativ zu verbessern und somit die Sicherheit beim Fahren zu gewährleisten sowie die Fahrradnutzung im Alltag zu steigern. Das Konzept beinhaltet Vorschläge zur Umgestaltung des Streckenabschnittes in der Provinzialstraße. Die Umgestaltung der Radwege kann gegenüber der bestehenden Situation zur Attraktivierung beitragen. Hierdurch kann die Anbindung von Lisdorf in die Innenstadt verbessert werden.

Im BBP wird nur der öffentliche Straßenraum der Provinzialstraße festgelegt. Die Realisierung von Maßnahmen des RVKs ist nicht Gegenstand des BBPs, sondern obliegt dem Bau- lastträger der Straße. Die Umsetzung wird sich jedoch positiv auf das Gebiet auswirken.

6. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANINHALTEN

6.1 Städtebauliche Konzeption

In dem ursprünglichen Mischgebiet entlang der Provinzialstraße hat ein schleichender Wandel eingesetzt. Im Plangebiet besteht durch die vorhandenen Mehrfamilienhäuser bereits ein sehr hoher Anteil an Wohnen. Die zunehmende Wohnnutzung droht die gemischte Nutzung zu verdrängen. Das gleichgewichtige Verhältnis von Wohnen und gewerblicher Nutzung ist nicht mehr gegeben. Das Plangebiet soll nicht durch die Zunahme von weiteren Mehrfamilienhäusern in ein Wohngebiet umgewandelt werden, sondern auch künftig eine Mischung an Nutzungen ermöglichen.

Daher sieht das städtebauliche Konzept vor, für den Bereich entlang der Provinzialstraße ein Urbanes Gebiet (MU) festzulegen. Durch die Festlegung des Urbanen Gebietes soll künftig die Nutzungsmischung und die Nutzungsvielfalt gesichert werden. Das Urbane Gebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Urbanen Gebiet können künftig Nutzungen als Büro- und Geschäftsgebäude, gastronomische Einrichtungen, Beherbergungsbetriebe, Gewerbebetriebe und auch Wohnen zugelassen werden. Die Nutzungsmischung und Vielfalt soll erhalten werden. Im Plangebiet besteht bereits ein hoher Anteil an Wohnnutzung. Daher soll die Entwicklung von weiteren Mehrfamilienhäusern gesteuert und begrenzt werden.

Im Bereich der Stichstraße „Im Fischerfeld“ wird im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet festgelegt, um einen Übergang vom Reinen Wohngebiet zum Urbanen Gebiet an der Provinzialstraße zu schaffen.

Um die Entwicklung von weiteren Mehrfamilienhäusern zu steuern und zu begrenzen, wurden Festlegungen für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Vollgeschossigkeit (VG) sowie die Höhe der baulichen Anlagen für Teilbereiche des Geltungsbereiches getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt die städtebauliche Entwicklung. Die Höhe der Bebauung, die Dichte und die Art der Bebauung prägen das Straßen- und Stadtbild in der Provinzialstraße. Der bestehende ortstypische Charakter im Bereich des Stadtteils wurde berücksichtigt.

Die Baufenster im Urbanen Gebiet sind großzügig dimensioniert und unterschiedlich tief. Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche durch die Baugrenzen erfolgt als flächenhafte Ausweisung. Das Baufenster im BBP „Gartenreihen Teilplan 2, Änderung Nr. 1“

hatte eine Tiefe von 60 m. Im MU 1 und MU 2 muss die hintere Baugrenze wegen der bestehenden Mehrfamilienhäuser angepasst und um ca. 13 m verschoben werden. Diese rückwärtige Baugrenze wird im MU 3 fortgeführt. Dies ermöglicht eine größere Flexibilität sowie unterschiedliche Möglichkeiten für eine Bebauung. Das MU 1, MU 2 und MU 3 sind bereits weitgehend bebaut. Das MU 4 ist ebenfalls überwiegend bebaut. Die Baustruktur im MU 4 ist im Vergleich zur Bebauung in den anderen Urbanen Gebieten kleinteiliger. **Die hintere Baugrenze des Baufenster im MU 4 wird ebenfalls um ca. 13 m verschoben, um auch in diesem Bereich eine höhere bauliche Nachverdichtung zu ermöglichen.**

Bei der Festlegung der Gebäudehöhen erfolgt hinsichtlich der Dachformen eine differenzierte Betrachtung. Für die Gebäude mit geneigten Dächern (Satteldach und Walmdach) wird eine maximale First- und Traufhöhe festgelegt, bei Gebäuden mit Flachdächern erfolgt eine Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe. Dies ist notwendig, um innerhalb des Plangebietes eine einheitliche städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Entlang der Provinzialstraße sollen die Hauptgebäude im MU 4 mit einem Satteldach errichtet werden und die Stellung der baulichen Anlagen wird festgelegt. Hierdurch kann die städtebauliche Situation berücksichtigt werden. Das bestehende Straßen- und Ortsbild soll bewahrt werden.

Im MU 3 sind aufgrund der Bebauungstiefe unterschiedliche Bauweisen denkbar. Um den Eigentümern und Gewerbetreibenden eine größtmögliche Flexibilität zu geben, sind hier auch andere Dachformen wie beispielsweise Flachdächer zulässig. Eine Wahlmöglichkeit bezüglich der Dachform soll auch für das MU 1, MU 2, **im rückwärtigen Bereich des MU 4** sowie das WA bestehen, da im Plangebiet bereits Walmdächer sowie Flachdächer mit PV-Anlagen vorhanden sind. Die Freiflächengestaltungssatzung der Kreisstadt Saarlouis ist mit ihren inhaltlichen Aussagen zur Begrünung der Flachdächer zu beachten.

Die Straßenbäume mit ihrem teilweise alleeartigen Charakter in der Provinzialstraße sind zu erhalten. Sie tragen zu einer positiven Wahrnehmung des Straßenraumes und des Stadtbildes bei. Die Straßenbäume können einen Baustein des geplanten Alleenkonzeptes der Stadt darstellen. Darüber hinaus wirken sie sich positiv auf die Luftreinhaltung aus und können zu einer Lärmreduzierung beitragen.

Der bestehende Verbindungsweg zwischen der „Provinzialstraße“ und der Straße „Im Fischerfeld“ soll von Fußgängern sowie Radfahrern genutzt werden können und die Anbindung verbessern. Ein Teil des Weges dient der Erschließung der rückwärtigen Bebauung eines Anliegers der Provinzialstraße. Des Weiteren kann der ehemalige Feldweg von einem ortsansässigen Landwirt zur Bewirtschaftung des Feldes und der Erreichbarkeit des Anwesens genutzt werden.

Dieser Verbindungsweg soll nicht für den allgemeinen Verkehr geöffnet werden. Durch den Weg kann das innere Erschließungsnetz und die Erreichbarkeit für die o.g. Mobilitätsgruppen verbessert werden.

6.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB:

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden als Art der baulichen Nutzung folgende Gebiete festgesetzt.

- **Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO i.V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO**

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbe,
3. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

- **Urbanes Gebiet (MU 1- 4) gemäß § 6a BauNVO**

Zulässig sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe (siehe unten), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans ist.

Unzulässig sind weiterhin gem. § 6a Abs. 2 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

- sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution).

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

- Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-innenstadtrelevantem Sortiment entsprechend der Saarlouiser Sortimentsliste und Nahversorger mit einer Verkaufsfläche von < 800 m².

Nicht zentrenrelevante Sortimente
Beleuchtungsartikel (52.44.2)
Möbel, Wohnmöbel (52.44.1), Büromöbel und Büroorganisation (52.49.9)
Bodenbeläge einschl. textilem 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 Kraftradzubehör (50.40.3)
Blumen, Pflanzen, Saatgut einschl. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Wurzelstöcke, Blumenerde, Blumentöpfe, Düngemittel, Zwiebeln und Knollen (52.49.1) mit Ausnahme von Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnissen
Bau- und Heimwerkerbedarf (52.46.3), Saunas (52.46.3)
Elektronische Haushaltsgeräte einschl. Raumheizgeräte, Elektroöfen und –herde, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen u.a., 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, zoologische Gebrauchsartikel, Reinigungs-, Pflege- und Hygienemittel 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 Frottiergewebe (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

Tabelle: Nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß Einzelhandelskonzept, Stand: April 2020

Erklärung/Begründung:

Allgemeines Wohngebiet

Im Bereich der Stichstraße „Im Fischerfeld“ wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt. Hierdurch wird ein Übergang zu dem angrenzenden bestehenden Wohngebiet (WR) und dem Urbanen Gebiet (MU) an der Provinzialstraße geschaffen.

- *die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, etc.*

Im WA können ausnahmsweise die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe zugelassen werden. **Die Festsetzungen wurden gewählt, um das Reine Wohngebiet nicht zu stören, da**

die Erschließung des WAs über die Stichstraße im Reinen Wohngebiet erfolgt. Beeinträchtigungen durch Fremdverkehr sollen vermieden werden.

- *Verwaltung, Tankstellen und Gartenbaubetriebe*

Anlagen für Verwaltung, Tankstellen und Gartenbaubetriebe, welche als ausnahmsweise zulässig gelten, werden ausgeschlossen. Diese Nutzungen haben regelmäßig einen großen Flächenverbrauch und verursachen Emissionen, die die Wohnruhe beeinträchtigen können. Sie würden sich negativ auf den Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes und das angrenzende Reine Wohngebiet auswirken.

Urbanes Gebiet

Der Bereich der Provinzialstraße wird durch Wohnen und gewerbliche Nutzungen geprägt. Der Bereich entlang der Provinzialstraße wird als ein Urbanes Gebiet festgelegt. Durch die Festlegung soll künftig die Nutzungsmischung und die Nutzungsvielfalt gesichert werden. Das Urbane Gebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die mögliche Nutzungsmischung muss dabei nicht gleichgewichtig sein. Für den Großteil der vorhandenen Gebäude wird durch die Festsetzung die Möglichkeit eingeräumt, auch weiterhin Wohnnutzung und gewerbliche Einrichtungen gemäß den Festsetzungen zu beherbergen. Durch die Festlegung kann künftig eine Nutzungsvielfalt ermöglicht werden. **Für den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb besteht Bestandsschutz.**

- *Vergnügungsstätten*

Vergnügungsstätten (u.a. Spielhallen) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten ausgeübt oder angeboten werden, sind zukünftig nicht mehr zulässig. Diese Festsetzung wird aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung und der Stadteingangssituation getroffen. Ein Trading-down-Effekt soll hier verhindert werden.

- *Tankstellen*

Innerhalb von Lisdorf bestehen bereits Tankstellen. Die Versorgungslage ist ausreichend gewährleistet.

- *Einzelhandel*

Einzelhandelssortimente werden gemäß dem Saarlouiser Einzelhandelskonzept (Stand April 2020) beschränkt. Da der Geltungsbereich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, der Stadtteil- und Nahversorgungszentren und der Sonderstandorte liegt, sind nur nicht-zentrenrelevante Sortimente und Nahversorger mit einer Verkaufsfläche von < 800 m² zulässig.

- *Werbeanlagen*

Der Bereich der Provinzialstraße ist die wichtigste Verkehrsverbindung zwischen der Kernstadt und der Verbindung zur Autobahn A 620. Die Provinzialstraße ist eine stark befahrene Hauptverkehrs- und Durchgangsstraße, wodurch das Plangebiet eine besondere Bedeutung für die Errichtung von Werbeanlagen für Fremd- und Eigenwerbung hat. Die Errichtung von Werbeanlagen ist als sehr stadtbildprägend zu bewerten. Die neue Werbeanlagensatzung bestimmt die Zulässigkeit.

Im Übrigen wurde der Festsetzungskatalog gemäß §§ 4 und 6a BauNVO übernommen. Durch die Festsetzungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete erhalten.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung prägt und bestimmt die städtebauliche Entwicklung. Die Höhe der Bebauung, die Dichte und die Art der Bebauung bestimmen das Stadt- und Straßenbild und haben Auswirkungen auf den Flächenverbrauch.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB:

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Zahl der Vollgeschosse (VG) sowie über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

GRZ, GFZ und VG

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

Grundflächenzahl

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 zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der oben bezeichneten Anlagen um 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Vollgeschosse

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.4 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.

Höhe baulicher Anlagen

In den Baugebieten wird eine maximale First- (FH max.), Trauf- (TH max.) und Gebäudehöhe (GH max.) für die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bei Satteldächern (SD) und Walmdächern (WD) wird begrenzt.

WA:	FH max. 9,50 m und TH max. 6,50 m
MU 1:	FH max. 13,00 m und TH max. 8,00 m
MU 2:	FH max. 13,50 m und TH max. 9,50 m
MU 3:	FH max. 13,00 m und TH max. 8,00 m
MU 4:	FH max. 13,00 m und TH max. 8,00 m

Im MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4 gilt bei Flachdächern (FD):

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) wird auf 10,00 m begrenzt.

Begriffsdefinition

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen ist die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

- Die Firsthöhe wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt (s.o.) und der Oberkante der Dachkonstruktion an ihrem höchsten Punkt.
- Die Traufhöhe wird definiert als Differenz zwischen der Höhenlage des unteren Bezugspunktes und der Höhenlage der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gilt der Schnittpunkt der Wand mit der äußeren Dachhaut als Traufhöhe.
- Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Attika des obersten Geschosses (i.d.R. gleich höchster Punkt des Gebäudes) als maximale Gebäudehöhe, unabhängig davon, ob es sich bei dem obersten Geschoss um ein Vollgeschoss oder ein Geschoss handelt, das kein Vollgeschoss ist (sogenanntes Staffelgeschoss).
- Als „Aufgehendes Mauerwerk“ im Sinne der textlichen Festsetzungen ist die Außenfläche der äußeren Umfassungswand des Gebäudes (Außenfassade) zu verstehen, unabhängig davon, ob die Wand tatsächlich aus „Mauerwerk“ oder anderen Materialien (z.B. Beton, Holz, ...) hergestellt ist. Eine Wandverkleidung oder Dämmung, gleich welcher Stärke, zählt so zum definierten Mauerwerk.

Erklärung/Begründung:

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein prägendes Element für die städtebauliche Entwicklung. So bestimmen Vollgeschossigkeit, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl sowie First-, Trauf- und Gebäudehöhe 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.

Die bestehende Bebauung innerhalb des Geltungsbereich des BBPs „Gartenreihen Teilplan 2, Änderung Nr. 5“ hat sich über Jahrzehnte fast ausschließlich auf Basis des BBPs „Gartenreihen Teilplan 2, Änderung Nr. 1“ und auf der Grundlage des § 34 BauGB entwickelt.

Im BBP „Gartenreihen Teilplan 2, Änderung Nr. 1“ wurden die Werte für das Maß der baulichen Nutzung der BauNVO 1990 herabgesetzt. In diesem BBP wurde 0,3 für die GRZ, 0,6 für die GFZ sowie eine II-Geschossigkeit im Mischgebiet festgelegt. Diese Bestimmungen waren maßgeblich für die Bebauung Provinzialstraße 6-8, 10 und 12.

Im angrenzenden Bereich erfolgte die Beurteilung gemäß § 34 BauGB für den unbeplanten Innenbereich. Dieser wurde als fiktives Mischgebiet betrachtet. Im Zuge der Realisierung der Mehrfamilienhäuser in der Provinzialstraße 16a, 18, 18a, 20 und 22 wurde eine höhere Ausnutzung und Dichte der Bebauung zugelassen. Für diesen Bereich wurden die Werte von 0,6 für die GRZ und 1,2 für die GFZ im Mischgebiet herangezogen.

Innerhalb des Plangebietes ist die Höhe weitgehend einheitlich, obwohl es unterschiedliche Bauformen gibt. Große Überschreitungen oder Sprünge kommen nicht vor. Im vorliegenden BBP „Gartenreihen Teilplanplan 2 Änderung Nr. 5“ werden nun Festlegungen getroffen, um die bestehende örtliche Situation zu berücksichtigen und die städtebauliche Entwicklung zu steuern.

Im Urbanen Gebiet werden aus städtebaulichen Gründen die Orientierungswerte für die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung bezüglich der **GRZ** und der **GFZ** modifiziert. Es erfolgt eine Anpassung an die bestehende ortstypische Situation. Das urbane Gebiet wird in vier Teilbereiche unterteilt. Für das Urbane Gebiet werden die Werte des Mischgebietes von 0,6 für die GRZ und 1,2 für die GFZ zugrunde gelegt. Auch wenn im Urbanen Gebiet eine höhere GRZ von 0,8 und eine GFZ von 3,0 möglich wäre. Hierdurch kann die örtliche Situation berücksichtigt werden. Der Bereich, in dem sich die Mehrfamilienhäuser befinden, hat im Verhältnis schon eine stärkere und höhere Verdichtung. Das Maß der baulichen Nutzung der GRZ und GFZ des MU 2 soll auch für die anderen Urbanen Gebiete gelten. Eine noch höhere GRZ würde zu einer noch stärkeren Verdichtung führen. Das entspricht jedoch nicht der ortstypischen Situation. Außerdem würde dies auch zu einer weiteren Versiegelung und somit zu einer Erhöhung der bereits bestehenden thermischen Belastung in Gebiet führen.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die GRZ auf 0,4 und die GFZ auf 0,8 festgelegt. Es erfolgt eine Anpassung an die Örtlichkeit.

Die Höhenentwicklung ist im gesamten Plangebiet recht einheitlich und homogen. Die Festlegung der Geschossigkeit orientiert sich am Bestand. Die Gebäude im Plangebiet sind überwiegend II- geschossig, teilweise mit einem ausgebautem Dachgeschoss. Lediglich in dem Teilbereich des MU 2 sind die Mehrfamilienhäuser III- geschossig. In diesem Teilbereich befindet sich auch das Denkmal in der Provinzialstraße 16. Die Geschosshöhe dieses II- geschossigen Altbaus mit einem Dachgeschoß ist im Vergleich zu den Geschosshöhen der III-geschossigen Mehrfamilienhäuser jedoch etwas höher. Infolge dessen sind die Höhen der Bebauung im Umfeld des Denkmals, insbesondere bei den Mehrfamilienhäusern fast gleich hoch. Es gibt keine großen Sprünge bei der Höhenentwicklung.

Eine noch stärkere Verdichtung in diesem „Stadteingangsbereich“ des Stadtteils Lisdorf ist nicht gewünscht, daher wird die Zahl der Vollgeschosse im MU 1, 3 und 4 auf zwei und im MU 2 auf drei Vollgeschosse festgesetzt. Die Höhen und die Geschossigkeit orientieren sich am Bestand. Die bestehenden Gebäude genießen Bestandsschutz. Bei Neubau sind die Festsetzungen des Bebauungsplans einzuhalten.

Das Plangebiet wurde entsprechend in Bereiche mit unterschiedlichem Nutzungsmaß unterteilt, um die Steuerung und Begrenzung zu erzielen. Für das MU 1 und MU 3 wurden Festlegungen gewählt, um die weitere Entwicklung von Mehrfamilienhäusern, wie sie im MU 2 entstanden sind, zu begrenzen und gleichzeitig Spielräume für Nutzungen durch die Tiefe der Baufenster auf den Grundstücken zuzulassen. Das MU 4 unterscheidet sich von den anderen Urbanen Gebieten im Plangebiet. Die Unterschiede zeigen sich in der Tiefe der Grundstücke und der kleinteiligeren Bebauung. In einem Teilbereich des rückwärtigen Bereichs und an der Stichstraße hat sich eine Wohnbebauung entwickelt. Aus diesem städtebaulichen Grund soll hier ein Übergang geschaffen werden.

Die **maximale Höhe der baulichen Anlagen** wurde zum einen festgesetzt, um aufgrund der großen Tiefe der Baufenster keine zu massiven Gebäude zu ermöglichen, zum anderen, um in dem bestehenden Gebiet die Gleichmäßigkeit der Höhenentwicklung der Gebäude mit ihren Dächern zu gewährleisten. Aus diesem Grund wurde, neben der Festlegung der First- und Traufhöhe auch eine Festlegung bezüglich der maximalen Gebäudehöhe vorgenommen, falls die Gebäude mit einem Flachdach errichtet werden. Bei Gebäuden mit Flachdach können Staffelgeschosse errichtet werden. Durch diese Festlegungen soll das Einfügen der neuen Bebauung in die Umgebung gewährleistet werden.

Die Grundstücke mit gewerblichen Nutzungen verfügen i.d.R. über ein Hauptgebäude sowie eine große Anzahl von Stellplätzen. Dabei wurde das Baufenster so gewählt, dass den zukünftigen Bauherrn unter Berücksichtigung des Bestandes noch Spielraum für die Umgestaltung bzw. Neugestaltung der baulichen Anlagen verbleibt.

6.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen

Festsetzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB:

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

In der offenen Bauweise sind die Grenzabstände gemäß Landesbauordnung Saarland (LBO) einzuhalten.

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

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

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

- **Stellung baulicher Anlagen**

Die Hauptgebäude sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB im MU 4 entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtung auszurichten.

Erklärung/Begründung:

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

Die Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO umschreiben die überbaubare Fläche. Die Festsetzungen bezüglich der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen gewährleisten, dass sich die Bebauung im Plangebiet in die Umgebung einfügt. Dazu werden die erforderlichen „Baufenster“ in der Planzeichnung dargestellt. Bei der Wahl der Bauweise wurde sich am Bestand orientiert. Die gewählte Größe der Baufenster lässt so den Bauherren größtmöglichen Spielraum bei der Anordnung der Gebäude.

Die Stellung baulicher Anlagen wird im MU 4 entsprechend der vorhandenen traufständigen Stellung der Hauptgebäude als solche in den Bebauungsplan übernommen. In allen anderen Bereichen wird auf die Festsetzung einer Firstlinie verzichtet, da diese Bereiche bereits bebaut sind.

6.2.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Festsetzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB:

Garagen, Carports sowie Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen neben den Baufenstern zulässig. Zusätzlich sind nicht überdachte Stellplätze im Bereich vor der straßenzugewandten Baugrenze (Vorgarten) zulässig. Die Freiflächengestaltungssatzung ist anzuwenden.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass bei neu zu errichtenden 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.

Nebenanlagen sind im Bereich der rückwärtigen Bauflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und einer Abstandsfläche zur Grundstücksgrenze von 3,00 m in Form von unterirdischen Nebenanlagen (z.B. Swimmingpools) bis zu 100 m³ Volumen und von oberirdischen Nebenanlagen bis zu 30 m³ zulässig.

Nur Nebenanlagen, die ausschließlich der Lagerung dienen (z.B. Holzlager, Gartengerätehaus) und ein Volumen von 30 m³ nicht überschreiten, sind auch im Grenzbereich zulässig, nicht jedoch im Bereich des Vorgartens.

Erklärung/Begründung:

Stellplätze, Carports und Garagen können innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den seitlichen Abstandsflächen untergebracht werden.

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

Nebenanlagen sind in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zulässig. Aus stadtgestalterischen Gründen sind diese entlang der Straße nicht zugelassen. Vielfach besteht der Wunsch die Gartenflächen zu gestalten und für Freizeit und Spielgeräte zu nutzen. Durch die Festsetzungen soll die Zulässigkeit der Nebenanlagen gesteuert werden, um Konflikte zu vermeiden.

6.2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Festsetzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB:

Innerhalb der Baugebiete wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden festgesetzt:

- **MU 1, 2 und 3:** **8 WE**
- **MU 4:** **6 WE**
- **WA:** **2 WE**

Erklärung/Begründung:

Das planerische Ziel besteht darin zukünftig eine Nutzungsmischung im urbanen Gebiet zu ermöglichen. In dem Plangebiet besteht bereits ein hoher Anteil an Wohnnutzung. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein. Um eine drohende Umwandlung zu vermeiden, werden jedoch Begrenzungen für das Urbane Gebiete als notwendig erachtet. Dadurch soll eine Nutzungsvielfalt ermöglicht werden. Daher werden im Urbanen Gebiet MU 1, 2 und 3 maximal 8 Wohneinheiten, im MU 4 maximal 6 Wohneinheiten je Gebäude zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 Wohneinheiten zum Schutz des angrenzenden Reinen Wohngebietes festgelegt. Mit dieser Festsetzung wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten begrenzt.

Die bestehenden Anlagen haben Bestandsschutz, im Falle der Neubebauung gelten die Vorschriften des BBPs.

6.2.6 Verkehrsflächen

Festsetzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB:

- **Öffentliche Straßenverkehrsfläche**

Die Verkehrserschließung wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Erklärung/Begründung:

Der Straßenraum in der Provinzialstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die bestehende Erschließungsstraße wird in ihrer Funktion übernommen. Es ergeben sich keine Änderungen.

Um die Standorte der Straßenbäume deutlich zu machen, wird die Aufteilung der Straßenflächen teilweise als Hinweis ohne Festsetzungscharakter in der Zeichnung mitaufgenommen. Die Aufteilung der Straßenfläche und Linienführung der Fahrbahn ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des BBPs. In der Provinzialstraße kann durch die Umgestaltung der Radwege die Situation für die Radfahrer verbessert werden. Die Anlage eines Radweges i.S. des Radverkehrskonzeptes ist in diesem Teilabschnitt möglich, aber nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

- **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Der Verbindungsweg zwischen der „Provinzialstraße“ und der Straße „Im Fischerfeld“ wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Mischfläche festgesetzt.

Erklärung/Begründung:

Die Mischfläche dient den Radfahrern, Fußgängern und dem eingeschränkten Fahrverkehr für die Nutzung des landwirtschaftlichen Betriebes sowie dem rückwärtigen Anlieger Provinzialstraße 42a. Mit dieser Festlegung wird sichergestellt, dass die Erschließung des ört-

lich ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes sowie des Anliegers Provinzialstraße 42a gewährleistet ist.

Für den allgemeinen Verkehr wird die Verbindung jedoch nicht geöffnet, um Schleich- und Durchgangsverkehr zu vermeiden. Die Verbindung dient vorwiegend den Fußgängern und Fahrradfahrern. Der ortsansässige Landwirt kann den „ehemaligen Feldweg“ weiterhin nutzen. Mit der Festsetzung kann die fußläufige Anbindung der Bewohner verbessert sowie das Radwegenetz ergänzt werden. Dies trägt zur Aufwertung der Qualität des Wohnumfeldes bei.

6.2.7 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 BBPs sind die Grundstückszufahrten und Stellplätze so zu befestigen, dass das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser zumindest teilweise versickern kann. Eine vollständige Versiegelung dieser Flächen ist untersagt.

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

Erklärung/Begründung:

Die Festsetzung soll dazu beitragen den Versiegelungsgrad auf den privaten Grundstücksflächen zu verringern. Die Reduzierung der übermäßigen Versiegelung kann einen Beitrag leisten, um die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu reduzieren und einen großen Teil des Niederschlagswassers wieder dem natürlichen Wasserhaushalt vor Ort zuzuführen.

- **Nisthilfen**

Bei Neu- und grundlegenden Umbauten sind je Wohneinheit 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:

Die Festsetzung soll dazu beitragen, die natürliche Biodiversität im Plangebiet zu schützen, zu erhalten und zu etablieren.

- **Prüfung auf Besatz durch Vögel und Fledermäuse**

Im Falle der Rodung von Bäumen und dem Abriss von Gebäuden muss vorab eine Prüfung auf Besatz durch Vögel oder Fledermäuse erfolgen.

Erklärung/Begründung:

Die Festsetzung soll dazu beitragen, die Belange des Naturschutzes und die Verbotstatbestände des BNatSchG stärker zu berücksichtigen.

6.2.8 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. Das gilt auch für die Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, Garagen und Nebengebäude mit einer Fläche von jeweils mehr als 30 qm.

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 den 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.

6.2.9 Erhaltung von Bäumen

Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die Straßenbäume in der Provinzialstraße sind zu erhalten. Es gelten die Bestimmungen der städtischen Baumschutzsatzung.

Erklärung/Begründung:

Die Straßenbäume in der Provinzialstraße tragen wesentlich zu einer positiven Wahrnehmung des Straßenraumes und des Straßenbildes bei. Der Eindruck einer tristen verkehrsreichen Haupteinfahrtsstraße wird durch die bestehenden Straßenbäume vermieden. Neben der positiven stadtgestalterischen Wirkung an dieser stark befahrenen Haupteinfahrtsstraße können sie darüber hinaus zur Verbesserung der stadtklimatischen Situation beitragen und sich positiv auf die Luftreinhaltung sowie die Reduzierung des Lärms auswirken.

Der Erhaltung sowie der Pflege der Bäume kommen eine große Bedeutung zu, da die privaten Vorgärten versiegelt und dort Stellflächen angelegt wurden. Durch die versiegelten privaten Vorflächen und die asphaltierten Flächen des Straßenraums entstehen große zusammenhängende versiegelte Bereiche, die sich auch stark erhitzen. Eine Situation, die das Klimagutachten anschaulich verdeutlicht. Die Bäume stellen in dem Bereich das einzige Grün dar, das im Straßenraum wahrgenommen wird.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Bedeutung sollen die Bäume als erhaltenswert festgesetzt werden, auch wenn diese der Baumschutzsatzung der Kreisstadt unterliegen. Die bestehenden Straßenbäume in der Provinzialstraße stellen einen Baustein für das ge-

plante Alleenkonzept dar und sind daher schützenswert. Weitere Ergänzungen und Neupflanzungen sind sinnvoll und sollten wenn möglich erfolgen. Diese bedürfen dann ggf. einer Klärung bezüglich des Standortes wegen der Leitungsverläufe und der Zufahrten. Teilweise sind bereits Nachpflanzungen erfolgt.

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

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die Grundstücksnutzung einerseits sowie dem öffentlichen Interesse an einer ortsbildverträglichen Gestaltung der Wohngebiete dar, die die städtebauliche Umgebung und Struktur berücksichtigt. Dabei wurden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich sind.

6.3.1 Gestalterische Anforderungen

Festsetzung:

Im MU 1, MU 2 und MU 3 können außer Sattel- und Walmdächer auch Flachdächer zugelassen werden. Im WA sind Sattel- und Walmdächer zulässig.

Im MU 4 sind bei Hauptgebäuden entlang der Provinzialstraße nur Satteldächer zulässig, die Dachneigungen sind den Nachbargebäuden anzupassen. **Im rückwärtigen Bereich des MU 4 sind außer Satteldächer auch Walm- und Flachdächer 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 spiegelnden Dachmaterialien unzulässig.

Flachdächer sind nur in Kombination mit einer Dachbegrünung zulässig. Die Freiflächengestaltungssatzung der Kreisstadt Saarlouis ist mit ihren inhaltlichen Aussagen zur Begrünung der Flachdächer zu beachten.

Fassadenbegrünung ist ausdrücklich erlaubt. Mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind spiegelnde Materialien bei Fassadengestaltungen unzulässig.

Erklärung/Begründung:

Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die Grundstücksnutzung einerseits sowie dem öffentlichen Interesse an einer ortsbildverträglichen Gestaltung des Wohn- und Urbanen Gebietes dar. Dabei wurden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich sind.

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen sollen sicherstellen, dass sich die Umbauten und Neubauten in den vorhandenen Baubestand einpassen. Entlang der Provinzialstraße im MU 4 gibt es fast ausschließlich Satteldächer, daher wird für diesen Teilbereich das Satteldach vorgeschrieben, um das ortstypische Straßenbild weiterhin zu erhalten. In dem übrigen Plangebiet MU 1 bis MU 3 finden sich bei den Dächern unterschiedliche Dachformen wie Walm- und Satteldächer. In diesem Teilbereich wird eine größere Wahlfreiheit bei den Dachformen zugelassen. Hier sind auch Flachdächer zulässig. Im WA können Sattel- und Walmdächer errichtet werden. Die Festlegungen orientieren sich am städtebaulichen Umfeld.

Im Hinblick auf die Dacheindeckung ist ein breites Spektrum von Farbtönen möglich. Die Regelungen der Dachfarbe erlaubt das heute im Allgemeinen gebräuchliche und in der baulichen Umgebung des Plangebietes vorherrschende Spektrum in den Farbskalen von rot bis anthrazit, jedoch sind spiegelnde Materialien (bis auf Photovoltaikanlagen) nicht zulässig.

Die Begrünung der Flachdächer ist aus Klimaschutzgründen vorgeschrieben. Die Festsetzung resultiert aus den aktuellen Klimaschutzuntersuchungen der Stadt Saarlouis, welche hier Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation empfehlen. Fassadenelemente, die der Begrünung oder der Nutzung der Solarenergie dienen dürfen genutzt werden.

6.3.2 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Verkehrsflächen benötigt werden.

Insbesondere der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze, außerhalb von Einfahrten bzw. offenen Stellplätzen, ist als (Vor)Garten gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. 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 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 Qualität des Wohnumfeldes.

Durch die Festsetzungen zur Vorgartengestaltung soll die ansteigende Zahl der Schotter- und Steinvorgärten begrenzt werden. Aus kleinklimatischer Sicht führt dies zur 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.

6.3.3 EinfriedungenFestsetzung:

Im Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sind geschlossene Einfriedungen bis maximal 1,00 m und offene Einfriedungen bis zu einer maximalen Gesamthöhe der Einfriedung von 1,40 m zulässig.

Erklärung/Begründung:

Nur wenige Grundstücke im Plangebiet und der Umgebung sind durch Mauern oder Zäune eingefriedet. Meist sind dies Einfriedungen mit einer Kombination aus Mauer und Zaun, ähnlich den getroffenen Festsetzungen. Durch die Festsetzung wird somit der Bestand aufgegriffen und das offene städtebauliche Straßenbild bleibt erhalten. Gleichzeitig soll vor

allem den Gewerbebetrieben die Möglichkeit eingeräumt werden, Güter und Maschinen ausreichend zu schützen.

6.3.4 Entwässerung (Schmutz- und Niederschlagswasser)

Festsetzung

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

Sämtliches, auf Neu- und Erweiterungsbauten 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, abflusswirksamen Grundstücksflächen und den aus dem örtlichen Baugrundgutachten resultierenden Versickerungsraten erfolgen.

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

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

Sollte eine Versickerung technisch oder rechnerisch 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 und technische Nachweis ist dem Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis vorzulegen.

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. Für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche größer 800 m², ist gemäß DIN 1986-100, ein Überflutungsnachweis zu führen.

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

6.3.5 Werbeanlagen

Festsetzung:

Im Bereich des MU 1 bis MU 4 ist die Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung der Kreisstadt Saarlouis vom 21.07.2022, in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.



Abb. 16: Ausschnitt aus der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung der Kreisstadt vom 21.07.2022 für den Teilbereich in Lisdorf Provinzialstraße, Quelle: Kreisstadt Saarlouis

Im **Allgemeinen Wohngebiet** sowie in den **übrigen, nicht von der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung überplanten Bereichen** sind Werbeschilder bzw. -anlagen mit einer Gesamtgröße von max. 2,5 m² je Gewerbeeinheit zulässig.

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
2. Je Gewerbebetrieb oder sonstiger Arbeitsstätte ist nur eine Werbeanlage zulässig. Die Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn sie insgesamt einheitlich gestaltet ist und das Gesamtmaß von 2,5 m² nicht überschreitet.
3. Wechselwerbeanlagen sind unzulässig.
4. Anbringung von Werbeanlagen:
 - a. Werbeanlagen können entweder am Gebäude befestigt werden oder sind als freistehende Pylone innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dabei dürfen Pylone eine Höhe von 2,5 m und eine Breite von 1,0 m nicht überschreiten. Bei mehreren Betrieben auf einem Grundstück sind Werbeanlagen an einem Pylon pro Grundstück zu bündeln.
 - b. Werbeanlagen am Gebäude sind nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig, es sei denn die gewerbliche Nutzung befindet sich ausschließlich im Obergeschoss.

- c. Schaufenster, sonstige Fenster oder Glastüren dürfen weder zugeklebt, noch zugestrichen werden. Der Anteil beim Bekleben, Bemalen oder Beschriften darf maximal 30% je Glasscheibe betragen.
5. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist zulässig. Grelle, blinkende oder sonstige störende Beleuchtung ist unzulässig.
6. Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Gestaltung, Größe und Farbe auf die Fasadengestaltung abzustimmen.

Erklärung/Begründung:

Der Kreisstadt Saarlouis ist es ein Anliegen, die Werbeanlagen in der Stadt zu steuern, um somit eine gestalterisch ansprechende Stadteingangs- und Durchgangssituation zu bewahren bzw. langfristig sicherzustellen. Die Regelung betrifft auch die Provinzialstraße, die eine wichtige Stadteingangssituation darstellt.

Die von der Kreisstadt beschlossene Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung vom 21.07.2022, in der jeweils gültigen Fassung gilt für den fast gesamten Bereich des Mischgebietes in der Provinzialstraße uneingeschränkt.

Für das Allgemeine Wohngebiet sowie in den übrigen, nicht von der Warenanlagen- und Warenautomatensatzung überplanten Bereichen werden Festsetzungen getroffen, um Beeinträchtigungen des Stadtbildes zu vermeiden.

6.4 Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt die Eintragung im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Standorte des Saarlandes vor:

Altlastenverdachtsfläche:

- SLS_1923 „Schreinerei Pyroth“, Provinzialstraße 16



Abb. 17: Luftbild 2022 mit der Altlastenfläche, Ausschnitt aus Zora, Quelle: LVGL, Kontrollnummer SLS-007/12

6.5 Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Gemäß der Denkmalliste des Saarlandes steht das Haus Provinzialstraße 16 als Einzeldenkmal unter Denkmalschutz. Die Unterschutzstellung wird im BBP als nachrichtliche Übernahme aufgenommen.

6.6 Hinweise und Empfehlungen

Den 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 sollen.

Natur- und Bodenschutz

1. Die Verbote des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind zu beachten.
2. **Die Rodungsarbeiten dürfen nur im Winterhalbjahr von 1. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden.**
3. Die Vegetation angrenzender Flächen soll während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Dabei sind die in der DIN 18920 formulierten Sicherheitsvorkehrungen zu beachten.
4. 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.
5. Der bei den zu erwartenden Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist abzuschleppen, fachgerecht zu lagern und bei der Gestaltung der Grünflächen wieder zu verwenden. Während der Bauausführung soll nach DIN 18915 vorgegangen werden.
6. Es wird empfohlen, die geplanten Baumaßnahmen durch einen gem. § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen begleiten zu lassen.

Freiflächengestaltungs- und Baumschutzsatzung

7. Die folgenden Satzungen der Kreisstadt Saarlouis sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten: Baumschutzsatzung vom 30.03.1995, Freiflächengestaltungssatzung vom 14.10.2021.

Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung

8. Die Bestimmungen der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung der Kreisstadt Saarlouis vom 21.09.2022, in der jeweils gültigen Fassung, sind zu berücksichtigen.

Denkmalschutz

9. **Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit dokumentiertem archäologischem Fundpotenzial. In unmittelbarem bzw. nahem Umfeld sind Fundstellen der Eisenzeit sowie aus der römischen Epoche nachgewiesen.**
10. **Vor der Durchführung von Maßnahmen sind mit dem Landesdenkmalamt die Bedingungen für die Erteilung der Genehmigung zu klären. Das Einvernehmen zur Durchführung der geplanten Maßnahme wird unter der Maßgabe der denkmalrechtlichen Auflagen gemäß §§ 8 und 10 DSchG SL erteilt. Auf die Anzeigepflicht von Boden-**

funden (§ 16 Abs. 1 DSchG SL), das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 DSchG SL) und auf § 28 DSchG SL (Ordnungswidrigkeiten) wird hiermit hingewiesen.

11. Falls es zu Funden kommt, besteht eine Verpflichtung einen qualifizierten Restaurator mit der Bergung zu beauftragen. Sämtliche im Zuge der Maßnahmen erhobenen Dokumentationen sind dem Landesdenkmalamt zeitnah in analoger und digitaler Form vorzulegen. Die Kosten sämtlicher bodendenkmalpflegerischer Maßnahmen - einschließlich der Kosten für konservatorische Sicherung und Dokumentation sowie etwaiger durch diese Maßnahmen verursachter zeitlicher Verzögerungen - trägt der Veranlasser im Rahmen des Zumutbaren gemäß § 16 Abs. 5 DSchG.

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

12. 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.
13. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. 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 Abzweignäpfen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Bei Konkretisierung der Planungen ist eine Planauskunft und Einweisung von der zentralen Stelle der Deutsche Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest einzuholen.
14. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Inexio GmbH. Bei der Bauausführung dürfen vorhandene Leitungen nicht beschädigt werden. Die Inhalte des Merkblattes zum Schutz von Telekommunikationsanlagen sind zu beachten.
15. Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen von der Iqony Energies GmbH. Die Leitungen der Iqony Energies GmbH dürfen nicht beeinträchtigt werden.
16. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Bei konkreten Bauvorhaben wird eine Auskunft zum Leitungsbestand erteilt. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.

Abwasserbeseitigung

17. Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen sowohl den Anforderungen der Entwässerungssatzung und der Abwassergebührensatzung der Kreisstadt Saarlouis (www.saarlouis.de/rathaus/stadtverwaltung/stadtische-gesellschaften-und-betriebe/abwasserwerk), als auch den Anforderungen der der DIN 1986-100 entsprechen.
18. Zu der geplanten Grundstücksentwässerung ist ein Entwässerungsgesuch beim Amt für Tiefbauwesen und Vermessung (Abteilung Abwasserwerk) der Kreisstadt Saarlouis zu stellen.
19. 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 (LUA) in Saarbrücken.
20. Der Anschluss an den öffentlichen Kanal muss im Bereich der Haltung und darf nicht an Schächte erfolgen. Vorhandene ungenutzte Stützen müssen genutzt werden. Drainagen dürfen nicht an den Kanal angeschlossen werden. Ein neu herzu-

stellender Kanalanschluss muss mit dem Amt für Tiefbauwesen (Abteilung Abwasserwerk) der Kreisstadt Saarlouis abgestimmt werden.

21. Neu versiegelte oder überplante Grundstücksnebenflächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, etc.) müssen versickerungsfähig hergestellt werden und dürfen nicht auf öffentliche Wege und Straßen entwässern. Wenn betriebliche oder rechtliche Gründe dem entgegenstehen, kann auf gesonderten Antrag mit entsprechender Begründung hiervon unter ggfs. im Einzelfall festzulegenden Auflagen eine Ausnahme erfolgen.
22. 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).

Altlasten

23. Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, so besteht gem. § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
24. Bei Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen muss bezüglich der Versickerung des Niederschlagswassers vorab die Unbedenklichkeit durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) geklärt werden.

Abfallwirtschaft

25. Die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS – hier die §§ 7, 8, 13, 15 und 16 ([Amtsblatt des Saarlandes Nr. 49 vom 07.12.2021, S. 855 ff](#)) – sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften, hier insbesondere die DGUV Information 214-033 der BG Verkehr, sind zu beachten.

Kampfmittel

26. Seit dem 30.06.2022 erfolgen im Bebauungsplanverfahren keine Bewertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mehr zur Gefahr von Bauvorhaben durch Vorhandensein von Kampfmitteln/ Munitionsfunden. Dies ist im Zuge der weiteren Detailplanung eigenverantwortlich bei der Fachbehörde anzufragen oder eine Klärung durch eine zu beauftragende Fachfirma herbeizuführen.

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. Nutzungen, die zu Störungen der ansässigen Wohnbevölkerung führen könnten, wurden ausgeschlossen. Einer zu hohen baulichen Verdichtung soll entgegengewirkt werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein fast vollständig bebautes Gebiet mit gemischten Nutzungen. Im Plangebiet an der Provinzialstraße soll auch künftig eine Nutzungsmischung ermöglicht werden. Daher wird entlang der Provinzialstraße ein Urbanes Gebiet festgelegt.

Der bestehende landwirtschaftliche Betrieb hat Bestandsschutz. Nutzungen die zu Störungen führen könnten wurden ausgeschlossen. Das Gebiet dient der Wohnung und der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Es überwiegen die Interessen der Stadt an einer Nutzungsmischung und -vielfalt. Um einen Übergang vom angrenzenden Reinen Wohnen zur Provinzialstraße zu schaffen, wird am der Stichstraße „Im Fischerfeld“ ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Es werden keine empfindlicheren Nutzungen zugelassen als bisher zulässig waren. Die Verkehrslärmbelastung ändert sich durch den BBP nicht.

Die Provinzialstraße als Landesstraße weist eine hohe Verkehrsbelastung auf, die als Lärmquelle auf das überwiegend bebaute Plangebiet einwirkt. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die Gestaltung des Straßenraumes bedeutsam. Durch die bestehenden Straßenbäume kann der Eindruck einer tristen verkehrsreichen und lauten Haupteinfahrtsstraße gemindert werden. Die Straßenbäume tragen wesentlich zu einer positiven Wahrnehmung des Straßenraumes und der Verbesserung der subjektiven Wahrnehmung des Verkehrslärms bei. Die Straßenbäume können sich positiv auf die Reduzierung des Verkehrslärms auswirken. Daher sollen diese erhalten werden.

Die Hitzegefahrenkarte zeigt für das Plangebiet eine hohe bestehende Betroffenheit. Das führt an Hitzetagen nicht nur zur Reduzierung der Aufenthaltsqualität, sondern kann sich auch auf das Wohlbefinden und die Gesundheit der Menschen, die im Plangebiet wohnen und arbeiten, auswirken. Daher sind Maßnahmen für eine Hitzeprävention zu treffen. Der Anteil und die Qualität von städtischem Grün sollte gesteigert werden, um einer weiteren negativen Entwicklung entgegen zu wirken. Aus diesem Grund werden Festsetzungen zur Begrünung vorgesehen. Dies kann die Wohnqualität und die Arbeitssituation für die Bewohner und Menschen, die im Plangebiet arbeiten, verbessern.

7.1.2 Auswirkungen auf die Umwelt sowie den Klimaschutz

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 fast vollständig bebaut. Die Grundstückszufahrten und Stellplätze sind versickerungsfähig anzulegen. Die vollständige Versiegelung ist untersagt. Bei Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen ist die Unbedenklichkeit der Versickerung vorab zu prüfen.

Ein weiterer wichtiger Beitrag zu Klimaschutz wird durch die Straßenbäume in der Provinzialstraße 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 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. Eine Situation, die das Klimagutachten anschaulich verdeutlicht. Die Bäume stellen in dem Bereich das einzige Grün dar, das im Straßenraum wahrgenommen wird. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Bedeutung sollen die Bäume als erhaltenswert festgesetzt werden. Die bestehenden Straßenbäume in der Provinzialstraße stellen einen Baustein für das geplante Alleenkonzept dar und sind daher schützenswert.

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

Die Hitzegefahrenkarte zeigt die starke Betroffenheit im Plangebiet. Im Gebiet besteht bereits die vierte von fünf Gefährdungsstufen. Daher sind Maßnahmen zu treffen, um die hohe thermische Belastung im Plangebiet zu verbessern. Aus diesem Grund werden u.a. Festsetzung zur Dachbegrünung, Fassadenbegrünung und Reduzierung der Versiegelung festgelegt. Diese stellen wichtige Anpassungsmaßnahmen dar.

Die Starkregenkarte zeigt 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.

Die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange des Klimaschutzes werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung mit den Zielen des Artenschutzes vereinbar ist.

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

Durch die vorliegende Planung werden die bestehenden gewerblichen Nutzungen berücksichtigt und in ihrem Bestand gesichert. Der Prozess einer Umwandlung des ehemaligen Mischgebietes entlang der Provinzialstraße in ein Allgemeines Wohngebiet und eine Verdrängung der gewerblichen Nutzung durch das Wohnen kann so gesteuert werden. Durch die Festlegung des Urbanen Gebietes kann weiterhin eine Nutzungsmischung und Vielfalt im Gebiet ermöglicht werden.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten und die Begrenzung des Einzelhandels i.S. des Einzelhandelskonzeptes wird die gewerbliche Nutzung im Urbanen Gebiet gestärkt. Arbeitsplätze werden somit erhalten bzw. gesichert. Vergnügungsstätten sind zukünftig nicht mehr zulässig. Hier überwiegen die Interessen der Stadt an einer ansprechenden Stadteingangssituation und der Vermeidung von Trading-Down-Effekten. Eine Mischung

von Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ist das Ziel der Planung. Dadurch können im Plangebiet künftig Standorte für Betriebe in einer attraktiven Lage gesichert und Arbeitsplätze erhalten bzw. geschaffen werden. Die Planung führt zu einer Aufwertung des Gebietes.

7.1.4 Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine Gefährdungen durch Hochwasser. Das Gebiet liegt in 520 m Entfernung zur Saar und wird durch den Hochwasserdamm geschützt. Gefahren durch Überschwemmungen sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

7.1.5 Auswirkungen auf die Gestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes und des Denkmalschutzes

Der Bebauungsplan überplant ein bereits fast vollständig bebautes Gebiet, welches sich an der Hauptdurchfahrtsstraße von Lisdorf befindet. Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da der Bebauungsplan keine Erweiterung in den Außenbereich darstellt, sondern die Entwicklung im Innenbereich steuert.

Die Stadt hat eine Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung erlassen, um das Stadtbild positiv zu gestalten und eine Überfrachtung des öffentlichen Raumes durch Werbeanlagen zu vermeiden. Diese gilt auch für den Bereich der Provinzialstraße und ist uneingeschränkt zu beachten.

Das Wohngebäude Provinzialstraße 16 steht als Einzeldenkmal unter Denkmalschutz und wird als nachrichtliche Übernahme im BBP aufgenommen. Hierdurch können die Belange des Denkmalschutzes sichtbar gemacht und somit besser berücksichtigt werden. Negative Auswirkungen des BBPs auf das Stadtbild sind nicht erkennbar.

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen sollen sicherstellen, dass sich die Umbauten und Neubauten in den vorhandenen Baubestand einpassen. Dabei soll insbesondere die Festlegung der Höhe eine einheitliche stadtbildverträgliche Entwicklung im Plangebiet gewährleisten. Die Gleichmäßigkeit der Höhenentwicklung der Gebäude kann somit sichergestellt und das bestehende Ortsbild erhalten werden.

Die Straßenbäume in der Provinzialstraße tragen wesentlich zu einer positiven Wahrnehmung des Straßenraumes und des Straßenbildes an dieser stark befahrenen Haupteinfahrtsstraße bei. Der Eindruck einer tristen verkehrsreichen Haupteinfahrtsstraße wird durch die bestehenden Straßenbäume vermieden. Die Bedeutung der Bäume ist auch deshalb für das Straßenbild bedeutsam, da die ursprünglichen grünen Vorgartenzonen überwiegend zu Stellplätzen umgewandelt wurden. Neben der positiven stadtgestalterischen Wirkung tragen diese Bäume auch zur Verbesserung der stadtklimatischen Situation bei.

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

Durch die Bauleitplanung werden lediglich bereits erschlossene Grundstücke überplant. Durch die Festsetzung der Art der Nutzung als Urbanes Gebiet bzw. als Allgemeines Wohngebiet sind keine Nutzungen zu erwarten, welche besondere Anforderungen an die Verkehrsinfrastruktur sowie die Ver- und Entsorgung befürchten lassen. Eine Erweiterung der öffentlichen Kanalisation ist nicht vorgesehen.

Das Verkehrsaufkommen, das durch die Festsetzungen auf den noch unbebauten Grundstücken zu erwarten ist, liegt im Rahmen des Üblichen und kann von der vorhandenen Infrastruktur aufgenommen werden.

Innerhalb des Plangebietes wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischfläche festgelegt, um die aktuelle Situation zu berücksichtigen. Hierdurch kann das bestehende Fuß- und Radwegenetz in Lisdorf ergänzt werden. Die Anbindung der angrenzenden Wohngebiete an die Provinzialstraße und die dort befindliche Haltestellen wird verbessert. Durch diese Anbindung können Umwege vermieden werden. Des Weiteren dient die Mischfläche der Erschließung eines rückwärtigen Anliegers an der Provinzialstraße und gewährleistet einem ortsansässigen landwirtschaftlichen Betrieb die Erreichbarkeit eines Feldes und des Anwesens.

Die Festsetzungen zur Steuerung von Werbeanlagen wirken sich positiv auf den Verkehr aus, da der Straßenraum zukünftig weniger Ablenkung für Verkehrsteilnehmer bietet.

7.1.7 Auswirkungen auf die Ergebnisse eines von der Kreisstadt beschlossenen Konzeptes oder sonstiger städtebaulicher Planungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Widersprüche zu informellen, von der Stadt beschlossenen Planungen und städtebaulichen Konzepten bekannt. Dabei wurden insbesondere das Einzelhandelskonzept, das Radwegkonzept sowie das noch in Bearbeitung befindliche Dorfentwicklungskonzept „Links der Saar“ berücksichtigt.

Mit dem BBP kann die Stadt auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes (EHKs) von 2019 die Entwicklung und Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in dem Plangebiet steuern und die Ziele des EHKs im Plangebiet und im Stadtgebiet umsetzen.

Die Realisierung von Maßnahmen des Radverkehrskonzeptes (RVK) von 2022 sind nicht Gegenstand des BBPs, sondern obliegen dem Baulastträger der Straße. Im BBP wird nur der öffentliche Straßenraum der Bahnhofstraße festgelegt. Die Umsetzung wird sich jedoch positiv auf das Gebiet auswirken.

In dem in Bearbeitung befindlichen Dorfentwicklungskonzept „Links der Saar“ wird für Lisdorf u.a. die Verbesserung der inneren Rad- und Fußwege angestrebt. Diesem Ziel kann mit dem Verbindungsweg und der Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer Rechnung getragen werden.

7.1.8 Auswirkungen auf private Belange

Die Flächen innerhalb des BBPs befinden sich überwiegend in Privatbesitz. Bislang erfolgt die Beurteilung der Vorhaben auf der Grundlage des BBP „Gartenreihen TP 2, Änderung Nr. 1“ sowie auf der Basis des § 34 BauGB im unbeplanten Innenbereich.

Die Grundstücke innerhalb des BBPs sind fast alle bebaut. Die gewählten Festsetzungen sind aus dem BBP „Gartenreihen TP 2, Änderung Nr. 1“ und der bestehenden Bebauung abgeleitet. Die im Gebiet bestehenden Nutzungen bleiben weitgehend zulässig.

Einschränkungen ergeben sich nur durch den Ausschluss der Vergnügungsstätten und die Bestimmungen für die zulässigen Einzelhandelsnutzungen sowie der Begrenzung der Wohneinheiten. Die Baufenster auf den Grundstücken sind großzügig gewählt, um die Entwicklungsspielräume für Gewerbebetriebe offen zu halten und ermöglichen u.a. Erweite-

rungen der Gebäude. Im Plangebiet besteht bereits ein hoher Anteil an Wohnen. Die Festlegung als Urbanes Gebiet und die Begrenzung der Wohneinheiten ist erforderlich, um eine Umwandlung des ehemaligen Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet zu vermeiden. Die gemischte Nutzung entlang der Provinzialstraße soll durch die Festlegung eines Urbanen Gebietes erhalten werden.

Der bestehende landwirtschaftliche Betrieb hat Bestandsschutz. Der Betrieb in der Provinzialstraße umfasst auch Flächen im rückwärtigen Bereich bis zur Straße Im Fischerfeld. Fast die Hälfte der Flächen (Teile eines Gewächshauses und ein Feld), die vor Ort bewirtschaftet werden, liegen in einem angrenzenden rechtskräftigen BBP Gartenreihen TP 2, Änderung Nr. 2. Dieser schafft Baurecht und setzt ein Reines Wohngebiet fest.

Durch die Festsetzung der Nutzung von erneuerbaren Energien entstehen höhere Kosten für den Bauherrn. Allerdings relativieren sich diese durch die steigenden Energiekosten. Angesichts steigender Energiepreise ist die Errichtung der PV-Anlagen sinnvoll und sichert langfristig eine gewisse Unabhängigkeit und Versorgungssicherheit. Die Nutzung der Solarenergie ist kostenlos und die Anschaffungskosten sind kalkulierbar.

Um die bestehende hohe thermische Belastung im Plangebiet zu reduzieren und einen positiven Beitrag zur Klimaanpassung zu leisten, werden im BBP Festsetzung zur Begrünung getroffen. Um die Erfüllung der Verpflichtung für die Eigentümer zu erleichtern, hat die Stadt eine Richtlinie zur Förderung ökologischer Maßnahmen (u.a. Fassadenbegrünung, Dachbegrünung) vom 14.10.2021 beschlossen. Von Seiten der Stadt werden ökologische Maßnahmen, die die Eigentümer vornehmen wie u.a. Fassadenbegrünung, Dachbegrünung, etc. aktiv gefördert (www.saarlouis.de/rathaus/stadtverwaltung/ortsrecht). Die Stadt unterstützt die Eigentümer somit finanziell bei der Umsetzung der ökologischen Maßnahmen.

Bezüglich der örtlichen Bauvorschriften kommt es zu Einschränkungen, jedoch zu keinem wesentlichen Vermögensnachteil für die Eigentümer. Die Möglichkeit zur Werbung wird nicht unverhältnismäßig eingegrenzt, da immer noch zahlreiche Werbeanlagen zulässig bleiben. Mit den Bauvorschriften wird das Ortsbild gestärkt, was zu einer Wertsteigerung führen kann.

7.1.9 Entschädigungsansprüche

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein bereits überwiegend bebautes Gebiet überplant. Für den nördlichen Teilbereich des Plangebietes besteht der BBP „Gartenreihen TP 2, Änderung Nr. 1“. Dieser setzt für den Teilbereich ein Mischgebiet fest. Für den südlichen Bereich erfolgt die Beurteilung bisher nach dem Gebot des Einfügens nach § 34 BauGB. Der Bereich wird von Wohnen und einer gemischten Nutzung geprägt. Ein Teilbereich, der an die Stichstraße „Im Fischerfeld“ angrenzt, entspricht einem Wohngebiet.

Im Vergleich zum Bebauungsplan ist die Beurteilung des Einfügens nicht immer eindeutig, ob ein Vorhaben zulässig ist oder nicht.

Durch die Aufstellung des BBP`s ergeben sich Einschränkungen durch den Ausschluss der Vergnügungsstätten und die Bestimmungen für die zulässigen Einzelhandelnutzungen sowie der Begrenzung der Wohneinheiten. Die Baufenster auf den Grundstücken im Urbanen Gebiet sind sehr großzügig gewählt, um die Spielräume für Eigentümer offen zu halten und ermöglichen auch Erweiterungen der Gebäude.

Um die Nutzungsmischung und -vielfalt zu erhalten, wird ein Urbanes Gebiet festgelegt. Die urbanen Gebiete dienen dem Wohnen und der gewerblichen Nutzung. Im Gebiet muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein. Im Plangebiet besteht bereits ein hoher Anteil an Wohnnutzung. Die Wohneinheiten werden begrenzt.

Die Grundstückseigentümer sowie die Nachbarschaft werden durch die vorliegende Planung nicht übermäßig negativ berührt. Die bestehenden Nutzungen bleiben künftig weitgehend zulässig. Eine Lückenschließung ist möglich und es werden für den Bestand Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt. Die Nutzbarkeit der Grundstücke wird nicht in der Art und Weise eingeschränkt, dass es für den einzelnen Grundstückseigentümer unzumutbar wäre. Die gewählten Festsetzungen sind aus dem BBP „Gartenreihen TP 2, Änderung Nr. 1“ und der bestehenden Bebauung abgeleitet.

Eine Entschädigungspflicht kann entstehen, wenn die zulässige Nutzung innerhalb einer 7-Jahre-Frist aufgehoben oder geändert wird. Das ist hier nicht der Fall. Der zulässige Rahmen hat sich innerhalb der letzten 7 Jahre nicht merklich verändert. Entschädigungsansprüche nach §§ 39 BauGB ff werden somit nicht ausgelöst.

7.1.10 Auswirkungen auf sonstige Belange

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

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 ortstypischen Baustruktur
- Regelung der Bebauung der unbebauten Grundstücke
- Erhaltung einer Nutzungsmischung und -vielfalt entlang der Provinzialstraße
- Verminderung eines Trading-Down-Effektes durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten
- Schutz des zentralen Versorgungsbereiches durch die Begrenzung des Einzelhandels
- Schaffung eines Übergangs vom Wohngebiet im Bereich der Stichstraße Im Fischerfeld zur Provinzialstraße
- Vermeidung zu hoher Verdichtung und Versiegelung im bereits stark versiegelten Bereich

Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes

- Interesse der Grundstückseigentümer an Wertesteigerung ihrer Grundstücke kann durch den BBP nicht sichergestellt werden.
- Einschränkung des privaten Handlungsspielraums bezüglich der Ausnutzung des Grundstücks.

Mögliche Argumente gegen die Realisierung sind die Beeinträchtigungen der privaten Belange der Grundstückseigentümer.

Durch die Zielsetzung der Kreisstadt Saarlouis, dem Trend einer Umwandlung des Plangebietes hin zu einem überwiegenden Bereich mit großen Mehrfamilienhäusern entgegen zu wirken und gleichzeitig eine Nutzungsvielfalt entlang der Provinzialstraße zu ermöglichen, sind die Festsetzungen erforderlich und gerechtfertigt. Die städtischen Ziele zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung überwiegen die o.g. privaten Belange.

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

Bezeichnung	Größe in m ²	%
Fläche des Geltungsbereiches	37.910	100
Allgemeines Wohngebiet	1.290	3,40
davon überbaubare Fläche	516	
Urbanes Gebiet (MU 1-4) gesamt	29.957	79,02
davon überbaubare Fläche	18.327	
Urbanes Gebiet MU 1	7.847	
davon überbaubare Fläche	4.708	
Urbanes Gebiet MU 2	7.395	
davon überbaubare Fläche	4.437	
Urbanes Gebiet MUI 3	10.300	
davon überbaubare Fläche	6.180	
Urbanes Gebiet MU 4	4.415	
davon überbaubare Fläche	3.002	
Verkehrsfläche	6.663	17,58
• öffentliche Straßenverkehrsfläche	6.301	
• besonderer Zweckbestimmung	362	

9. ANHANG: ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG

(gesondertes Dokument)

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Gartenreihen Teilplan 2, Änderung Nr. 5“.

Saarlouis, den

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis

.....

(Marc Speicher)