

Kreisstadt Saarlouis

Gemarkung Roden



Bebauungsplan „Gerberstraße / Rodender Schanze“

- Satzung -

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

Stand: Mai 2021

Gliederung

1.	ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG	3
2.	VERFAHRENSVERLAUF	3
3	RECHTSGRUNDLAGEN	4
4.	INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET	4
4.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
4.2	Lage des Plangebietes und seine Nutzung	6
4.3	Integrierte Grünordnung	7
4.4	Artenschutzprüfung	7
4.5	Immissionsschutz	7
4.6	Ver- und Entsorgung	8
4.7	Hochwasserschutz und -vorsorge	9
4.8	Denkmalschutz	10
5.	VORGABEN FÜR DIE PLANUNG	11
5.1	Vorgaben der Raumordnung	11
5.1.1	LEP-Siedlung	11
5.1.2	LEP-Umwelt	12
5.2	Flächennutzungsplan	12
6.	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANINHALTEN	13
6.1	Städtebauliche Konzeption	13
6.2	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)	14
6.2.1	Art der baulichen Nutzung	14
6.2.2	Maß der baulichen Nutzung	16
6.2.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	17
6.2.4	Flächen für Nebenanlagen	18
6.2.5	Flächen für Stellplätze und Garagen	18
6.2.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden	19
6.2.7	Verkehrsflächen	19
6.2.8	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Von Boden, Natur und Landschaft	19
6.2.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	20
6.3	Örtliche Bauvorschriften nach LBO des Saarlandes (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO)	20
6.3.1	Gestalterische Anforderungen	20
6.3.2	Werbeanlagen	21
6.3.3	Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke/Vorgartengestaltung	22
6.3.4	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Verrieseln von Niederschlags- wasser	23
6.4	Kennzeichnung	24
6.5	Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB	24
6.6	Hinweise und Empfehlungen	25
7.	ABWÄGUNG DER PLANUNG	28
7.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	28
7.2	Auswirkungen auf private Belange	28
7.3	Auswirkungen auf die Umwelt	28
7.4	Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	29
7.5	Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	29
7.6	Gewichtung des Abwägungsmaterial	29
8.	STÄDTEBAULICHE DATEN UND FLÄCHENBILANZ	30

1. ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG

Im Bereich südlich der Gerberstraße und der Straße „Rodener Schanze“ hat sich in den letzten Jahrzehnten eine gemischt genutzte Baufläche entwickelt. Dort befinden sich auch sehr unterschiedlichen Nutzungen, wie z.B. eine Firma für Schweißtechnik, ein Autohaus, eine Bäckereifiliale sowie zwei Wohnhäuser. Bislang sind die Flächen auf der Basis des § 34 BauGB als unbeplanter Innenbereich gem. § 6 BauNVO zu beurteilen.

Geschichtlich betrachtet befand sich innerhalb des Planbereichs die historische Rodener Schanze als Teil der Festungsanlagen. Diese bestand aus Erdwällen und Mauern mit einem kleinen Bunkergebäude im Zentrum. Sie schützte die Zufahrtsstraße aus Richtung Norden. Die oberirdischen Festungsanlagen sind, ebenso wie die topographischen Veränderungen, heute verschwunden. Bedingt durch die Saarbegradigung in den 1970er Jahren und mit dem Bau der Gustav-Heinemann-Brücke bzw. der Holtzendorffer Straße hat sich die Verkehrerschließung grundlegend geändert. Eine neue Stadteingangssituation wurde geschaffen, so dass die Straße „Rodener Schanze“ nur noch zur Erschließung der direkten Anlieger dient.

Mittlerweile haben sich im Bereich südlich der Gerber- bzw. Schanzenstraße verschiedene Autohäuser angesiedelt, so dass sich eine sogenannte „Automeile“ entwickelt hat. Bis auf den vorliegenden Geltungsbereich sind diese Flächen bereits durch Bauleitplanung überplant.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches auf der Basis des vorhandenen Bestandes sowie die Steuerung von Werbeanlagen. Gerade in Mischgebieten besteht die Gefahr, dass es zu einer Häufung von Fremdwerbung kommt. Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung und zur Aufwertung der Stadteingangssituation soll dieser Entwicklung entgegen gewirkt werden.

2. VERFAHRENSVERLAUF

Im Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis wurde am 08.11.2018 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Gerberstraße/Rodener Schanze beschlossen. In gleicher Sitzung wurde zur Sicherung der Bauleitplanung die Zurückstellung von Vorhaben, die den Zielen der Bauleitplanung entgegenstehen, auf der Grundlage des § 15 BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Saarlouiser Wochenspiegel am 14.11.2018.

In der Sitzung des Stadtrates der Kreisstadt Saarlouis wurde am 29.08.2019 der Erlass einer Veränderungssperre nach den §§ 14 und 16 BauGB beschlossen. Die Satzung über die Veränderungssperre wurde im Wochenspiegel am 11.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

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

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

- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung sowie anderen Maßnahmen der Innenentwicklung.

- Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 16.440 m². Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt somit deutlich unter 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 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes werden parallel in der Zeit vom 01.03.2021 bis zum 16.04.2021 durchgeführt.

3 RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan „Gerberstraße/Rodener Schanze“ liegt die aktuelle relevante Bau- und Umweltgesetzgebung zu Grunde. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung bzw. dem Textteil zum Bebauungsplan zu entnehmen.

4. INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die gemischt genutzten Grundstücke im Bereich der Gerberstraße/Rodener Schanze. Er wird im Westen begrenzt durch das Flurstück Flur 8 Nr. 113, im Norden durch die Flurstücke Flur 8 Nr. 36/1, Flur 9 Nr. 1181/4, 1181/6, 1181/3, 1183/7, 1183/8, 1183/6 sowie Flur 6 Nr. 71/20 und 71/23 (Gerberstraße), im Osten durch die Flurstücke Flur 6 Nr. 73/27 und 73/28, und im Süden durch die Flurstücke Flur 6 Nr. 26/28, 73/47, 73/46, 183/70, Flur 8 Nr. 132/9, 132/10 und dessen Verlängerung nach Westen.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Roden, Flur 6 und umfasst folgende Parzellen-Nr.:

73/5, 73/10, 73/22, 73/26, 73/31, 73/32, 73/33, 73/34, 73/35, 73/36, 73/37, 73/38, 73/40, 73/41, 73/42, 73/43, 73/48, 73/49, 73/50, 73/51, 73/52, 114/1 (teilweise), 183/28, 183/66.

Er hat eine Gesamtfläche von ca. 1,65 ha und kann den Abbildungen 1 und 2 entnommen werden. Bis auf die Straßenverkehrsflächen befinden sich alle Grundstücke in Privatbesitz.



Abb.1: Luftbild mit Geltungsbereich, Ausschnitt aus Zora (LVGL, SLS-007/12), Luftbild 2020

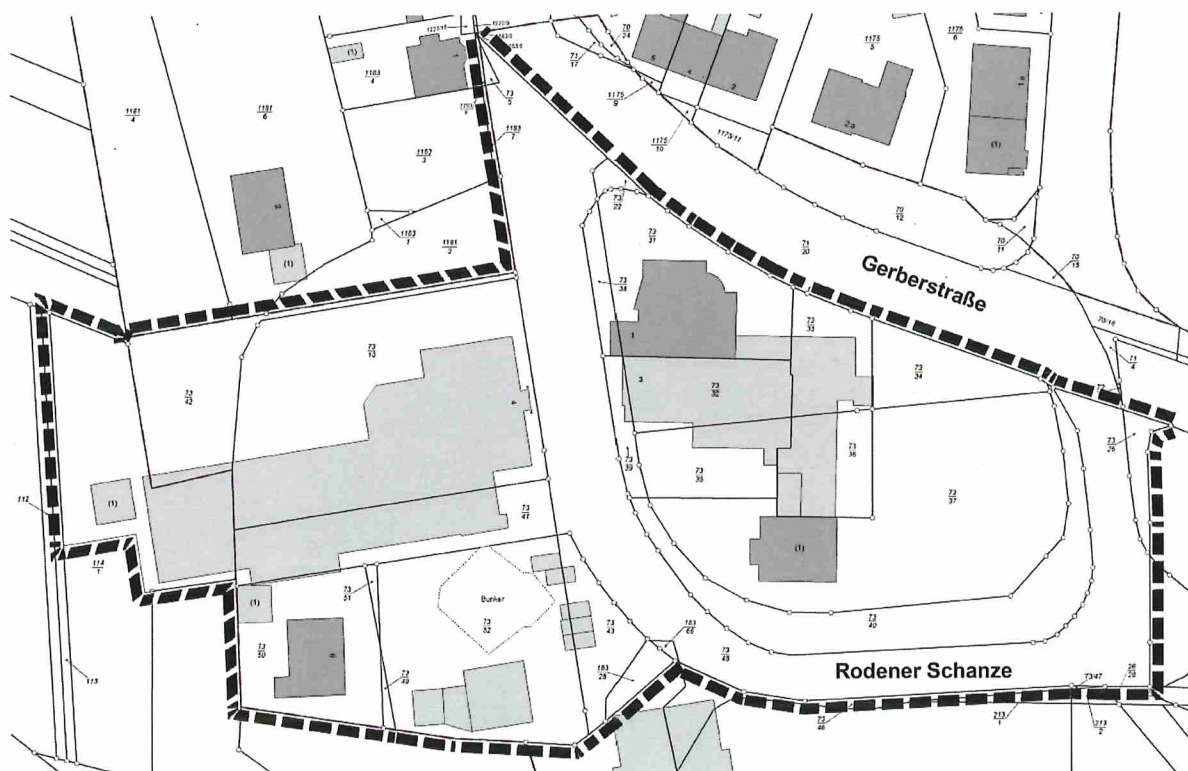


Abb. 2: Abgrenzung Geltungsbereich

4.2 Lage des Plangebietes und seine Nutzung

Die Geländeoberfläche innerhalb des Geltungsbereiches ist eben und weist keine Höhenunterschiede auf. Das Gebiet wird durch die Straße „Rodener Schanze“ erschlossen. Die nördlich verlaufende Gerberstraße ist Teil der B 51 und somit eine der Haupteinfallstraßen der Innenstadt aus Richtung Dillingen bzw. A 8 (Anschlussstelle Dillingen-Süd). Weiter südlich verläuft die Saar mit der geplanten Trasse der B 51 neu, die bereits planfestgestellt ist.

Nördlich, an den Geltungsbereich angrenzend, befindet sich eine überwiegend zweigeschossige, allgemeine Wohnbebauung und das Technisch-Gewerbliche und Sozialpflegerische Berufsbildungszentrum, die auf der Grundlage des § 34 BauGB als unbeplanter Innenbereich zu beurteilen sind. Östlich schließt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schanzenstraße/Gustav-Heinemann-Brücke“ aus dem Jahr 1997 an, der die Bauflächen als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festsetzt. Dort hat sich ein Autohaus angesiedelt. Südlich befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Rodener Schanze“ (2007), der sich parallel zur geplanten Trasse der B 51 neu erstreckt. Auf diesen Bauflächen, die als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt sind, befindet sich eine Gewerbehalle. Nach Westen schließen sich Ausgleichsflächen an, die als Siedlungsabschluss gegenüber dem Außenbereich dienen.

Bislang beurteilen sich die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 34 BauGB als fiktives Mischgebiet gem. § 6 BauNVO. Diese Art der baulichen Nutzung wird als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Westwallbunker, der als Einzeldenkmal unter Schutz gestellt ist.

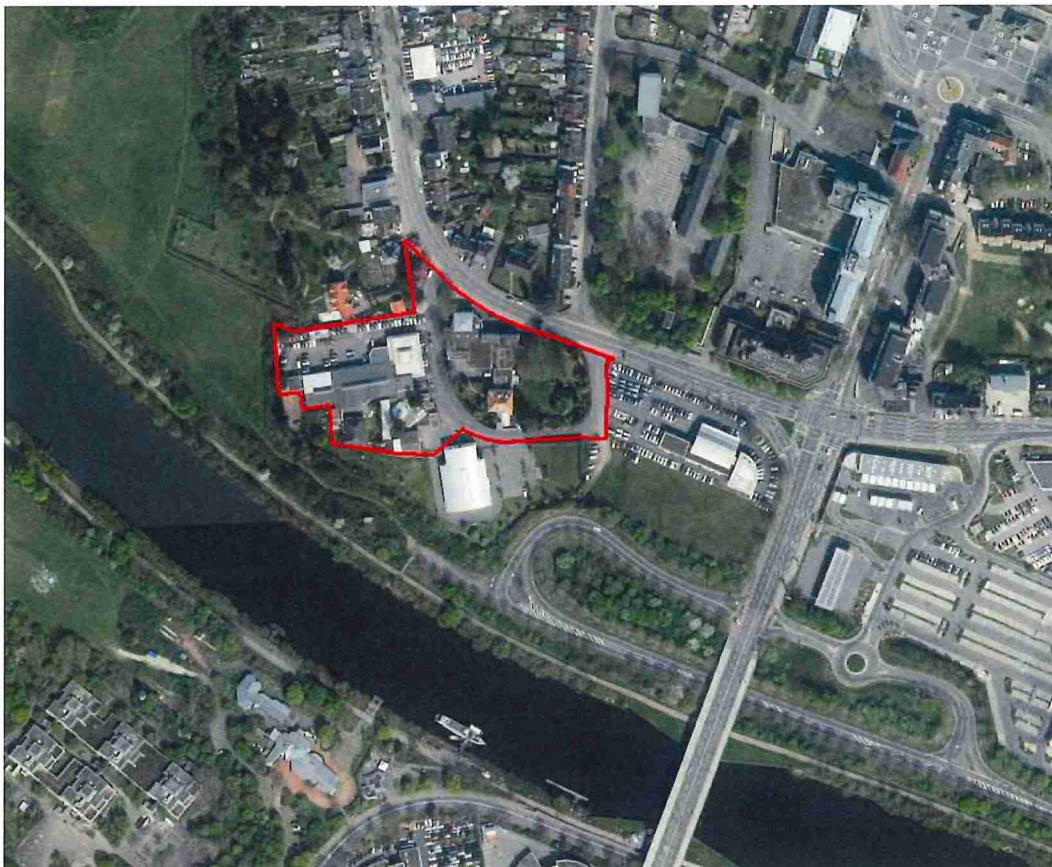


Abb. 3: Ausschnitt aus Zora (LVGL, SLS-007/12), Luftbild 2020

4.3 Integrierte Grünordnung

Gemäß den Regelungen des § 13a BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen sinngemäß die Vorschriften des § 13 BauGB.

Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren „... von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.“

Darüber hinaus bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass im beschleunigten Verfahren „... in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten.

Dennoch gilt selbstverständlich auch für Bauleitpläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, weiterhin die Verpflichtung, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sachgerecht bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis sind anzuwenden.

4.4 Artenschutzprüfung

Für die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung innerhalb des Geltungsbereiches wurde das Büro für Ökologie und Planung, Dr. Maas in Saarlouis beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung liegen in Form eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages vom 12.07.2019 als Anlage zu dieser Begründung vor.

Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass bei Beachtung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht gegeben sind und das Vorhaben daher mit den Zielen des Artenschutzes vereinbar ist. Vermeidungsmaßnahmen sind jedoch nicht erforderlich, da der Bebauungsplan in keinen naturschutzrelevanten Lebensraum eingreift.

4.5 Immissionsschutz

Die Gerberstraße weist eine sehr hohe Verkehrsbelastung auf, so dass die Lärmpegel im Bereich der angrenzenden Bebauung überschritten werden (siehe Abb. 4 und 5). Durch das planfestgestellte Verkehrsprojekt B 51 neu wird es jedoch zu Verkehrsverlagerungen kommen, die zu einer Entlastung der Gerberstraße führen. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Weiterbau der B 51 neu wurde auch eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass aktive Lärmschutzmaßnahmen in Richtung des Plangebietes notwendig sind, um die Grenzwerte der 16. BImSchV einzuhalten. Ab dem bisherigen Ausbauende an der Gustav-Heinemann-Brücke entlang der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze ist die Errichtung eines Lärmschutzwalls vorgesehen. Weitergehende passive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

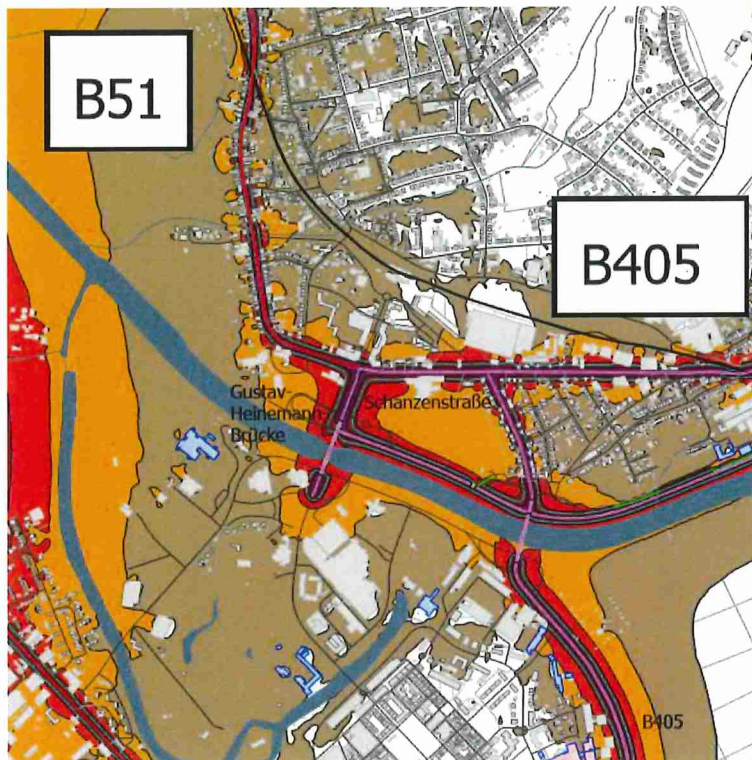
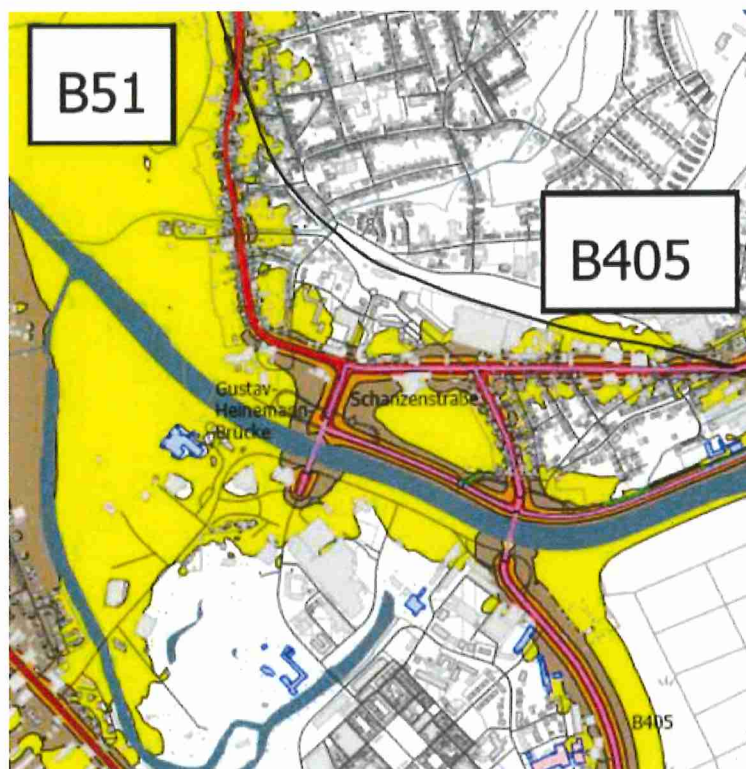


Abb. 4: Ausschnitt aus dem 3. Lärmaktionsplan, Lärmkartierung tags



Pegelwerte L_{Night}
in dB(A)

45 <		<= 50
50 <		<= 55
55 <		<= 60
60 <		<= 65
65 <		<= 70
70 <		

Abb. 5: Ausschnitt aus dem 3. Lärmaktionsplan, Lärmkartierung nachts

4.6 Ver- und Entsorgung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind überwiegend bebaut und erschlossen. Bei Neubauten ist ein Anschluss an das vorhandene Kanalsystem möglich. Auch die Verkehrserschließung ist bereits vollständig hergestellt. Weitere Anlagen sind nicht erforderlich.

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

Zusätzlich wird festgesetzt, dass Grundstückseinfahrten, Stellplätze u.a. versickerungsfähig ausgebildet werden.

4.7 Hochwasserschutz und -vorsorge

Das Plangebiet liegt in geringer Entfernung zur Saar. Die Abbildung 4 zeigt einen Ausschnitt aus der Gefahrenkarte, die die Überschwemmungen auf der Basis des hundertjährigen Hochwassers (HQ 100) darstellt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass durch die bestehenden Hochwasserschutzmaßnahmen bei einem HQ 100-Ereignis die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches nicht betroffen sind.

Zu den Überschwemmungsgebieten der Saar ist zu beachten, dass nur der Abschnitt ÜSG Saar Teil 1 (Rehlingen-Siersburg, Beckingen, Merzig, Mettlach) im Amtsblatt des Saarlandes vom 22.12.2005 veröffentlicht wurde und somit rechtskräftig ist. Entsprechend handelt es sich in dem vorliegenden Bereich nicht um festgesetzte Überschwemmungsgebiete.



Abb. 6: Ausschnitt aus Hochwassergefahrenkarte HQ 100, Geoportal Saarland

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Bereiches, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit = HQ extrem).



Abb. 7: Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte HQ extrem, Geoportal Saarland

4.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befand sich die Rodener Schanze als Teil der Festungsanlagen. Die Topographie war damals anders als heute. Die Schanze sicherte die Hauptschließungsstraße der Festung aus Richtung Norden. Die Straße verlief aufgeschüttet auf einem Damm (siehe Abb. 8) und im Bereich einer Gewerbehalle (südlich des Geltungsbereiches) befand sich eine Flutbrücke. Früher floss hier nicht die Saar. Bei Hochwasser hingegen war der Bereich geflutet. Die Flutbrücke gewährleistete dann die Verbindung zwischen Saarlouis und Roden. In dieser Darstellung markiert die kräftige Linie den Festungsbereich inkl. der Straßen, die schraffierte Fläche „Bauwerke“. Der damalige Straßenverlauf wurde erst mit der Saarbegradigung und dem Bau der Gustav-Heinemann-Brücke, der unteren Bahnhofsallee bzw. der Holtzendorffer Straße geändert.

Für den eigentlichen Bereich der Schanze wird vermutet, dass sie zumindest teilweise ummauert war. Das dargestellte kleinere Gebäude direkt auf der heutigen Straße „Rodener Schanze“ war ein Bunker, etwa in der Art des Laboratoriums (heute: Institut für aktuelle Kunst), also ein tief gründender Massivbau. Für die ehemaligen Anlagen der Schanze, soweit sie keine reinen Erdbauten waren, wird davon ausgegangen, dass sie untertägig mindestens z.T. erhalten geblieben sind. Innerhalb des Areals ist daher flächendeckend mit Bodendenkmälern zu rechnen. Fundamente müssen in Flachgründung ausgeführt werden.

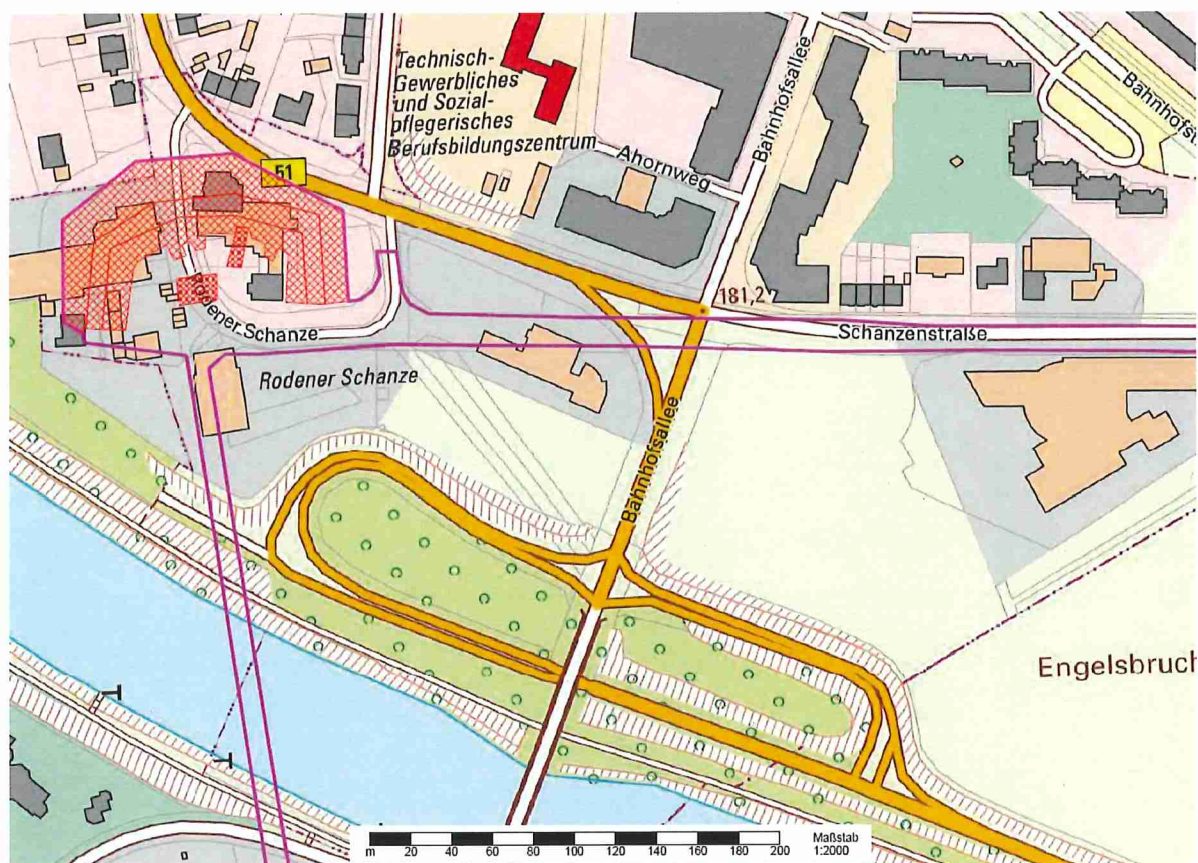


Abb. 8: Stadtplan mit Überlagerung Festungsgrundriss

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‘.

Entsprechend den Bestimmungen des 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 einen überwiegend bebauten Bereich. Es handelt sich um einen Angebotsplan, so dass bislang keine konkreten Wohn- oder Gewerbevorhaben vorliegen.

5.1.2 LEP-Umwelt

Nach dem Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004 sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches gekennzeichnet als Gewerbe/Industrie und Ortslage.

Der vorliegende Bebauungsplan greift diese Kennzeichnungen auf. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden als Mischgebiet festgesetzt. Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein festgelegtes Vorranggebiet für Freiraumschutz.

Den gesetzlichen Vorgaben gem. § 1 Abs. 4 BauGB, wonach Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, wird somit gefolgt. Darüber hinaus enthält der LEP-Umwelt keine weitergehenden, das Plangebiet betreffenden Festlegungen, wie z.B. Vorranggebiete, Vorbehaltsflächen.

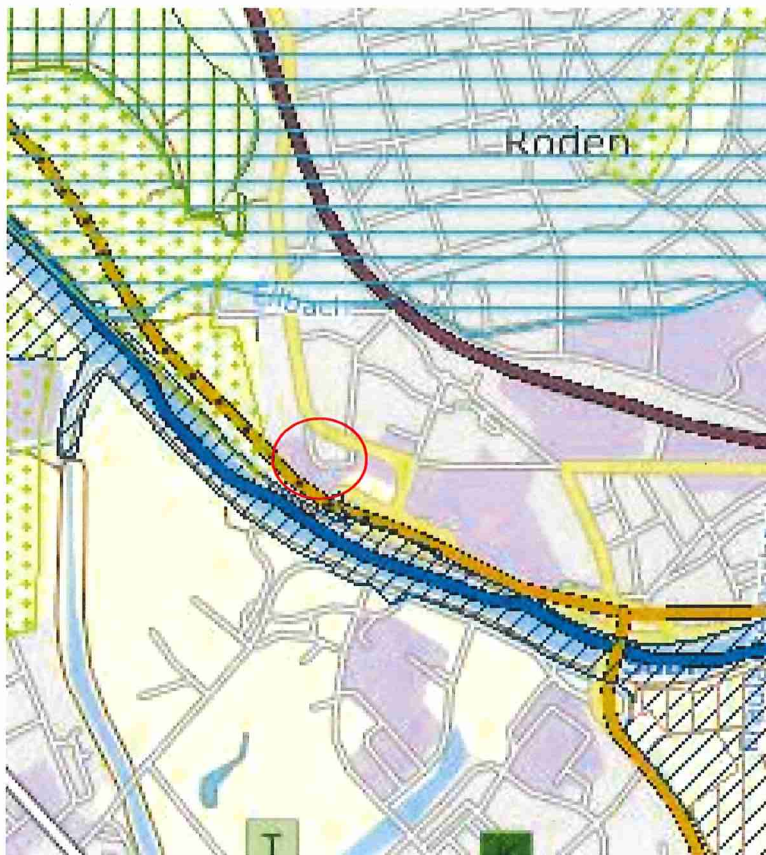


Abb. 9: Ausschnitt aus dem LEP Umwelt 2004

5.2 Flächennutzungsplan

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

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis aus dem Jahr 1987 stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gerberstraße/Rodener Schanze“ überwiegend als gemischte Baufläche dar (siehe Abb. 10). Nur eine kleine Restfläche ist noch als Grünfläche dargestellt. Diese Darstellung wird auf dem Wege der Berichtigung an den Inhalt des Bebauungsplanes angepasst mit dem Ziel, dass der gesamte Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt wird.

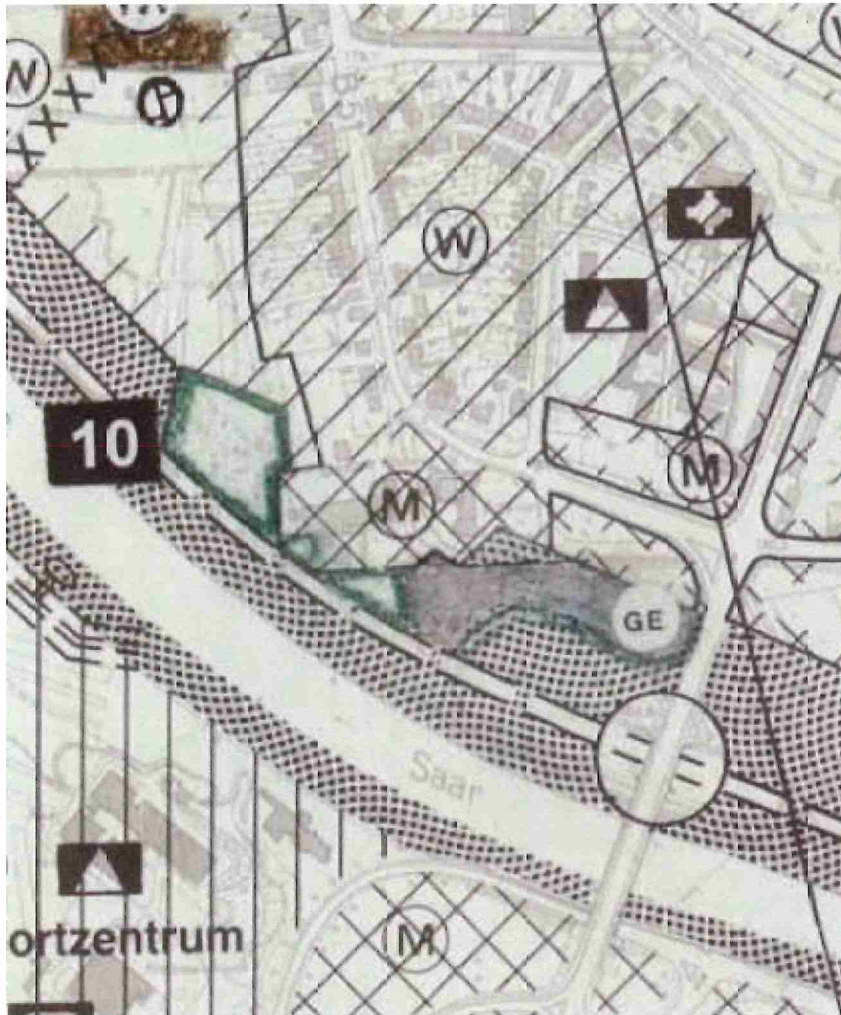


Abb. 10: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1987

6. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANINHALTEN

6.1 Städtebauliche Konzeption

Im Bereich der Rodener Schanze hat sich, im Gegensatz zu der benachbarten nördlich angrenzenden Wohnbebauung, eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe entwickelt. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes soll diese Nutzungsmischung im Bestand gesichert werden.

Das Maß der baulichen Nutzung leitet sich ebenfalls aus der vorhandenen Bebauung ab. Sowohl die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches, als auch in der Umgebung ist überwiegend zweigeschossig. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird deshalb auf zwei begrenzt.

Die Bestandsgebäude erhalten Baufenster, die einen ausreichenden Spielraum für Erweiterungen beinhalten. Bedingt durch die gewerbliche Nutzung sind diese Baufenster sehr groß. Bei einer möglichen Nachnutzung bzw. Neubebauung besteht so die Gefahr, dass sehr große Gebäudekomplexe entstehen. Um dieser Entwicklung vorzubeugen, erfolgt eine Begrenzung der Wohneinheiten pro Gebäude.

Die Gerberstraße bzw. Schanzenstraße bildet eine wichtige Stadteingangssituation aus Richtung Dillingen bzw. Autobahn A 8, so dass die Flächen für Einzelhandelsansiedlungen oder Vergnügungsstätten attraktiv sind. Um negative Auswirkungen, auch auf die umgebende Wohnbebauung, zu vermeiden und den Bereich städtebaulich aufzuwerten, erfolgt ein Ausschluss bzw. Begrenzung dieser Nutzungen.

Auch eine Häufung von Werbeanlagen wirkt sich negativ auf das Stadtbild aus. Um eine Regulierung zu erreichen, sind konkrete Festsetzungen vorgesehen. Dabei ist der Ausschluss von Fremdwerbung ein wichtiges Ziel.

6.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Zulässig sind gem. § 6 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
6. Gartenbaubetriebe

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6 Abs. 2 BauNVO bezeichneten, allgemein zulässigen Nutzungen:

7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

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

- Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (gem. Saarlouiser Liste) und einer Verkaufsfläche von < 600 m².
- Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und einer Verkaufsfläche von < 60 m² und Betriebe des Lebensmittelhandwerks.

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

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

Vergnügungsstätten
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Nicht zentrenrelevante Sortimente	
Beleuchtungsartikel (52.44.2)	
Möbel, Wohnmöbel (52.44.1), Büromöbel und Büroorganisation (52.49.9)	
Bodenbeläge einschl. textilen Bodenbelag, nicht textilen Bodenbelägen, Linoleum, Teppiche (52.48.1)	
Tapeten einschl. Wand- und Deckenbelägen, Tapetenrohpapier	
Campingartikel ohne Campingmöbel einschl. Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)	
KFZ- und Kradzubehör (50.40.3)	
Blumen, Pflanzen, Saatgut einschl. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Wurzelstöcke, Blumenerde, Blumentöpfe, Düngemittel, Zwiebeln und Knollen (52.49.1) mit Ausnahme von Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnisse	
Bau- und Heimwerkerbedarf (52.46.3), Saunas (52.46.3)	
Elektronische Haushaltsgeräte einschl. Raumheizgeräte, Elektroöfen und –herde, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen u.ä., elektrische Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Staubsauger für den Haushalt, Näh- und Strickmaschinen (52.45.1)	
Anstrichmittel (52.46.2)	
Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (52.46.1), Rasenmäher (52.46.1)	
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere einschl. Heim- und Kleintierfutter, zoologischen Gebrauchsartikel, Reinigungs-, Pflege- und Hygienemitteln für Heim- und Kleintiere, Hunde, Katzen, Chinchilla und Angorakaninchen, Meerschweinchen, Hamster, Ziervögel, Tiere für Aquarien und Terrarien (52.49.2)	
Haushaltstextilien (52.41.1), Bettwaren (52.41.1), Schlaf-, Reise, Steppdecken (52.41.1), Ober- und Unterbetten (52.41.1), Kopfkissen (52.41.1), Matratzen (52.41.1), Haus- und Tischwäsche (52.41.1), Hand-, Bade-, Geschirr- und Gläsertücher (52.41.1), Badezimmergarnituren aus 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 Sesselaufgaben, sonstige Heimtextilien (52.44.7)	
Spielwaren einschl. Kinderroller, Spielfahrräder, Puppen, Puppenwagen, Gesellschaftsspiele, Musikspielwaren, Fest- und Scherzartikel, Feuerwerksartikel, Bastelsätze zum Schmelzen, Brennen, Emaillieren, Batiken, Modellieren, Gießen u.ä. (52.48.6)	
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	

Abb. 11: Ausschnitt aus dem Einzelhandelskonzept

Erklärung/Begründung

Vergnügungsstätten

Die Gerberstraße stellt in diesem Bereich eine wichtige Eingangssituation für die Stadt Saarlouis dar. Gerade diese Lage ist interessant für Vergnügungsstätten. Um diesem Trend entgegen zu wirken und einen Trading-Down-Effekt für die Flächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches zu vermeiden, sollen, auch zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung, Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Außerdem befindet sich ein technisch-gewerbliches und sozialpflegerisches Berufsbildungszentrum in unmittelbarer Nähe. Gerade die älteren Schüler zählen zu der Zielgruppe dieser Vergnügungsstätten.

Auch *Tankstellen* sind in der näheren Umgebung ausreichend vorhanden und werden aus Immissionsschutzgründen ausgeschlossen.

Eigenständige Anlagen für Fremdwerbung

Der Ausschluss von eigenständigen Anlagen für Fremdwerbung als Unterart von sonstigen Gewerbebetrieben soll die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches vor negativen städtebaulichen Entwicklungen schützen. Aufgrund des erheblichen Verkehrsaufkommens entlang der Gerberstraße (ca. 15.900 Fahrzeuge/Tag, aus: Gutachten zum Globus Baumarkt 2013) besteht ein erhöhter Druck für die Errichtung solcher Anlagen. Der Ausschluss dieser eigenständigen Anlagen für Fremdwerbung soll, aufgrund verschiedener Einmündungen von Seitenstraßen und dem Park-Such-Verkehr im Zusammenhang mit der Bäckerei, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erhöhen und somit eine Verschlechterung der bestehenden anspruchsvollen Verkehrssituation verhindern.

Die Errichtung von Werbeanlagen wird außerdem als sehr stadtbildprägend bewertet. Aus diesem Grund ist eine Beschränkung und Regulierung von Werbeanlagen wichtig, um eine angemessene städtebauliche Gestaltung des Plangebiets zu erreichen. Außerdem soll durch die getroffenen Regelungen den Bestandsnutzungen, v.a. dem Wohnen entlang der Gerberstraße und der benachbarten Schullnutzung Rechnung getragen werden.

Einzelhandel

Die Begrenzung des Einzelhandels basiert auf den Festlegungen des Einzelhandelskonzeptes der Kreisstadt Saarlouis. Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten (gem. der Saarlouiser Liste) ist nur innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches zulässig, mit der Folge, dass innerhalb des Plangebietes nur nicht-zentrenrelevante Sortimente möglich sind. Aufgrund der Festsetzung als Mischgebiet sind nur kleinflächige Einzelhandelseinrichtungen (< 600 m²) zulässig.

Durch den Ausschluss dieser Nutzungen bleibt der Gebietscharakter des Mischgebietes erhalten. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes bieten sich ausreichend Standorte für diese Nutzungen an anderer Stelle des Stadtgebietes.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein prägendes Element für die städtebauliche Entwicklung. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild, haben aber auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Die Nutzungsschablone enthält die Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gilt für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Vollgeschosse

Festsetzung:

MI 1 und MI 2: GRZ = 0,6, GFZ = 1,2, II Vollgeschosse

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

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

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

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

Erklärung/Begründung

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

Die **Geschossflächenzahl** gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist hierbei nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

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

Vollgeschosse sind nach § 2 Abs. 5 LBO:

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

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand. Innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches ist überwiegend eine zweigeschossige Bebauung vorhanden.

6.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

- **offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO**
- **abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO** (hier: Festsetzung aufgrund der Überschreitung der Gebäudelänge (> 50,0 m))

Die Grenzabstände gemäß Landesbauordnung Saarland (LBO) sind 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) kann gestattet werden.

Erklärung/Begründung

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Beziehung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden. Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand gemäß der LBO angeordnet. Die Bereiche mit einer abweichenden Bauweise betreffen Grundstücke mit Bestandsgebäuden, die länger als 50 m sind.

Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO umschreiben dabei die überbaubare Fläche. Dazu werden die erforderlichen „Baufenster“ in der Planzeichnung dargestellt. Die gewählte Größe der Baufenster lässt den Bauherren ausreichend Spielraum für die individuelle, bedarfsgerechte Gebäudestellung auf den jeweiligen Grundstücken.

6.2.4 Flächen für Nebenanlagen

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

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, aber nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der der Straße zugewandten Baugrenze zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdische Nebenanlagen (z.B. Swimmingpools) bis zu 80 m³ und oberirdische Nebenanlagen, unter Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen, bis zu einer Grundfläche von 20 m² zulässig.

Nur Gartenhäuser, die ausschließlich der Lagerung (z.B. von Gartengeräten) dienen und eine Grundfläche von 10 m² nicht überschreiten, sind auch in den Abstandsflächen zulässig.

Erklärung/Begründung

Nebenanlagen sind im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig. Entlang der Straße sind diese aus stadtgestalterischen Gründen nicht zulässig. Allgemein besteht heute häufig der Wunsch, die vorhandene Gartenfläche zu gestalten und für Freizeit / Spielgeräte zu nutzen. Die getroffene Festsetzung soll die Zulässigkeit von Nebenanlagen steuern, um Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden.

6.2.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

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

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in der für Garagen vorgesehenen Fläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen neben den Baufenstern zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

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

Erklärung/Begründung

Die Flächen für Garagen und Carports können innerhalb der großzügig bemessenen, überbaubaren Bauflächen, in den seitlichen Abstandsflächen und der dafür vorgesehenen Fläche untergebracht werden. Garagen und Carports sind so anzuordnen, dass überlange, oftmals versiegelte Zufahrten verhindert 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 RAST 2006).

6.2.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

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

Entsprechend dem Einschrieb in die Nutzungsschablone wird für das Plangebiet die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude auf 6 festgesetzt.

Erklärung/Begründung

Die Gebäude innerhalb des Planbereiches sind überwiegend geprägt durch eine gewerbliche Nutzung. Es handelt sich meist um größere Hallen oder einem Zusammenschluss von Gebäudeteilen (wie z.B. Ausstellungsbereiche, Werkstätten, Lager). Um den Betrieben eine gewisse Entwicklungsperspektive zu bieten, sind entsprechend große Baufenster festgesetzt. Durch die Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden soll, im Fall einer möglichen Umnutzung bzw. einer Neubebauung mit Wohngebäuden, die Wohndichte begrenzt und eine zu hohe Ausnutzung verhindert werden.

6.2.7 Verkehrsflächen

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

- **Öffentliche Straßenverkehrsfläche**

Die bestehenden Erschließungsstraßen (Gerberstraße Straße, Rodener Schanze) werden im Bestand als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Erklärung/Begründung

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

- **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

hier: Fußgängerbereich

Der vorhandene Fußgängerbereich mit eingelagerten Grüninseln wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Erklärung/Begründung

Diese Festsetzung dient der Bestandssicherung und dem Erhalt der Straßenbegrünung und dem Schutz des Gehweges.

6.2.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Grundstückszufahrten, Stellplätze und Fußwege so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser zumindest teilweise versickern kann. Eine vollständige Versiegelung dieser Flächen ist untersagt.

Erklärung/Begründung

Mit dieser Festsetzung soll der Versiegelungsgrad auf den privaten Baugrundstücken minimiert werden. Die Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung trägt dazu bei, dass die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt reduziert werden und ein möglichst großer Teil des im

Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers wieder dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden kann.

6.2.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

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

Die mit der entsprechenden Signatur gekennzeichnete Teilfläche der Parzelle 73/41 wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der privaten Anlieger des Grundstücks Rodener Schanze 6 belastet.

Erklärung/Begründung

Die Festsetzung dient der Sicherung der Erschließung der bestehenden rückwärtigen Wohnbebauung Rodener Schanze 6. Diese wurde bereits im Rahmen der Baugenehmigung im Jahr 1957 vertraglich gesichert.

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

Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die Grundstücksnutzung einerseits sowie dem öffentlichen Interesse an einer orts- und landschaftsbildverträglichen Integration des Wohngebietes in die vorhandene Struktur dar. Dabei wurden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich sind.

6.3.1 Gestalterische Anforderungen

Festsetzung

- Dachgestaltung

Für die Dacheindeckung bei geneigten Dächern sind rote (naturrote bis rotbraune) bis anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist die Verwendung von glasierten und spiegelnden Dachmaterialien unzulässig. Flachdächer sind nur in Kombination mit Dachbegrünungen zulässig.

- Einfriedungen

Entlang der Gerberstraße sind geschlossene Einfriedungen, z.B. in Form von Mauern, nur bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Offene Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sowie im übrigen Geltungsbereich sind offene und geschlossene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Erklärung/Begründung

- Dachgestaltung

Die getroffenen gestalterischen Regelungen sollen sicherstellen, dass sich die geplanten Wohngebäude gestalterisch in den vorhandenen Baubestand einpassen und sich an den Gestaltungsmerkmalen des bestehenden städtebaulichen Raumes orientieren. Damit soll gewährleistet werden, dass mit der im Plangebiet möglichen Neubebauung keine negativen Auswirkungen auf das vorhandene Ortsbild verbunden sind.

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

Die Kombination von Flachdächern mit einer Dachbegrünung soll sich positiv auf das Wohnumfeld auswirken bzw. das Mikroklima verbessern.

- Einfriedungen

Die Begrenzung von Einfriedungen entlang der Gerberstraße soll verhindern, dass diese als Plakatwände oder als Untergrund für Graffiti missbraucht werden. Die Gerberstraße ist eine der Haupteinfallstraßen der Stadt und aufgrund der hohen Verkehrsbelastung besonders gefährdet. Eine negative Beeinträchtigung der Stadtgestaltung soll verhindert werden.

Eine Regelung der Höhe und Gestaltung von Einfriedungen schafft Planungssicherheit für die Anwohner und beugt Nachbarstreitigkeiten vor.

6.3.2 Werbeanlagen

Festsetzung:

Allgemein gilt:

1. Videowalls und sonstige Wechselwerbeanlagen sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.
2. Die Neuerrichtung von Fahnen innerhalb des gesamten Geltungsbereiches ist nicht zulässig. Bestehende, genehmigte Anlagen genießen Bestandschutz.
3. Anbringung von Werbeanlagen:
 - Die Gesamtfläche der Werbeanlagen je Gebäudeseite darf 6,0 m² nicht überschreiten.
 - Werbeanlagen, die am Gebäude befestigt werden, sind nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig, außer wenn sich die gewerbliche Nutzung ausschließlich im Obergeschoss befindet.
 - Schaufenster, sonstige Fenster oder Glastüren dürfen bis zu einer maximalen Größe von 20% der Glasfläche beklebt oder beschriftet werden.
4. Freistehende Pylone dürfen eine max. Höhe von 6,00 m und eine max. Breite von 1,50 m nicht überschreiten. Je Grundstück ist nur ein Pylon zulässig.
5. Allgemein gilt jedoch, befinden sich mehrere Betriebe/Gewerbeeinheiten auf einem Grundstück, so ist die Werbefläche des gemeinsamen Pylons entsprechend aufzuteilen.
6. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist zulässig. Grelle, blinkende oder sonstige störende Beleuchtung ist unzulässig.
7. Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Gestaltung, Größe und Farbe auf die Fassadengestaltung abzustimmen.
8. Bei Betriebsaufgabe sind alle Werbeanlagen zu entfernen. Gleiches gilt für beschädigte Werbeanlagen.

Begründung:

Der Planbereich bildet eine wichtige Stadteingangssituation für die Stadt Saarlouis. Durch diese Lage besteht ein großes Interesse an der Anbringung von Werbeanlagen.

Die Gerberstraße als Hauptverbindung zwischen Dillingen/Saar bzw. der Autobahn A 8 durch den Stadtteil Roden zur Innenstadt von Saarlouis verzeichnet ein erhebliches Verkehrsaufkommen (ca. 15.900 Kfz/Tag). Außerdem befinden sich im Kurvenbereich der Gerberstraße verschiedene Einmündungen und Zufahrten. Durch den Ausschluss von Wechselwerbeanlagen und Videowalls soll sich die vorhandene anspruchsvolle Verkehrssituation nicht verschlechtern und die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer nicht beeinträchtigt werden. Diese Maßnahmen zielen auf eine Verbesserung der Sicherheit sowie der Leichtigkeit des Verkehrs.

Aus stadtgestalterischer Sicht haben Werbeanlagen starke Auswirkungen auf das Erscheinungsbild eines Gebietes. Im Bestand sind bereits unterschiedliche Werbeanlagen vorhanden. Ziel ist es, durch die getroffenen Festsetzungen ordnend einzugreifen und negative Beeinträchtigung durch eine Vielzahl unterschiedlicher Werbeanlagen zu verhindern.

Die bestehenden, genehmigten Werbeanlagen genießen Bestandsschutz.

6.3.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke/Vorgartengestaltung

Festsetzung

Innerhalb des Mischgebietes sind die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Verkehrsflächen benötigt werden. Außerdem ist der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze als Vorgarten anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine überwiegende Überdeckung mit Kies oder Schotter bzw. eine Gestaltung als Steingarten mit einzelnen (Solitär-)Pflanzen ist nicht zulässig. Der Grünflächenanteil muss mindestens 80% betragen. 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 Wohnumfeldqualität.

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

6.3.4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Verrieseln von Niederschlagswasser

Festsetzung

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt im Bestand im Mischsystem. Neubauten und Erweiterungsbauten müssen im modifizierten Mischsystem entwässern. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück örtlich zu versickern. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 138 für ein 5-jähriges Regenereignis anhand der ermittelten, abflusswirksamen Grundstücksflächen und den aus dem örtlichen Baugrundgutachten resultierenden Versickerungsraten erfolgen.

Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und im Regelfall auf 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, **Mindestrückhaltungsvolumen 5 Kubikmeter**.

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

Daneben müssen auch die geplanten Grundstücksoberflächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, etc.) versickerungsfähig hergestellt werden.

Erklärung/Begründung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind überwiegend bebaut und werden im Bestand im Mischsystem entwässert. Die wenigen, noch zu bebauenden, Grundstücke müssen im modifizierten Mischsystem entwässern.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird der vorhandene Mischwasserkanal entlastet und bei Starkregenereignissen kommt es zu einer Zwischenspeicherung sowie einer verzögerten Ableitung. Diese ist notwendig aufgrund der Dimensionierung 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.

Die Bestimmungen des § 49a Saarländisches Wassergesetz (SWG) sind somit erfüllt.

6.4 Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB

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

- SLS_4405 mit der Bezeichnung „Tankstelle Kern“, Schanzenstr. 1-3 (Parzellen-Nr. 73/31 und 73/32)
- SLS_4516 mit der Bezeichnung „Tankstelle Rodener Schanze/Krevet/AGIP“, Rodener Schanze (Parzellen-Nr. 73/10, 73/41 und 73/52)

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

6.5 Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Denkmalschutz

Gemäß der Denkmalliste des Saarlandes steht der Westwallbunker (Einzeldenkmal) unter Denkmalschutz.

Als nachrichtliche Übernahme wird diese Unterschutzstellung in den Bebauungsplan übernommen.

6.6 Hinweise und Empfehlungen

Den eigentlichen Textfestsetzungen wurden folgende Hinweise und Empfehlungen angefügt, die zwar keinen verbindlichen Festsetzungscharakter besitzen, aber dennoch auf Sachverhalte aufmerksam machen, die von den Bauherren bei der Umsetzung der Planungsabsichten beachtet werden sollten.

1. Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches ist flächendeckend mit Bodendenkmalen zu rechnen. **Fundamente müssen in Flachgründung ausgeführt werden.** Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die Anzeigepflicht bei Bodenfunden gemäß § 16 SDSchG wird hingewiesen.
2. Die Vegetation angrenzender Flächen soll während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Dabei sind die in der DIN 18920 formulierten Sicherheitsvorkehrungen zu beachten.
3. Es sind Vorkehrungen zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen während der Bauphase zu treffen. Dazu gehören z.B. das Vorhalten von Entsorgungseinrichtungen auf der Baustelle, der sachgerechte Umgang mit Treib- und Schmierstoffen, Farben, Lösemitteln etc. sowie die ständige Kontrolle von Baumaschinen und –fahrzeugen.
4. Der bei den zu erwartenden Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist abzuschleppen, fachgerecht zu lagern und bei der Gestaltung der Grünflächen wieder zu verwenden. Während der Bauausführung soll nach DIN 18915 vorgegangen werden.
5. **Landespolizeipräsidium, LPP 125 – Kampfmittelbeseitigungsdienst:**
Im oben genannten Planungsbereich sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Im Planbereich wurden nach Auswertung der verfügbaren Luftbilder Kampfhandlungen festgestellt (Artilleriebeschuss, Bombenabwürfe). Deshalb ist bei Bauarbeiten mit Kampfmitteln zu rechnen. Das Gefährdungsband beginnt ab GOK 1945 bis in eine Tiefe von 6 m, endet aber an gewachsenem Fels. Bauarbeiten nach dem 2. Weltkrieg sind in dieser Auswertung nicht berücksichtigt, da deren Tiefe und Umfang hier nicht bekannt sind.
Wir empfehlen die Bereiche in denen geplante Erdarbeiten stattfinden sollen, durch eine Fachfirma für Kampfmittelbeseitigung vor Baubeginn detektieren zu lassen.
Hinweis: Seit 2013 werden Baugrunduntersuchungen und Grundstücksüberprüfungen (Flächendetektion/Bohrlochdetektion) aus personellen Gründen nicht mehr durch den staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt. Deshalb sollten Anfragen zu Kampfmitteln so frühzeitig gestellt werden, dass die Beauftragung gewerblicher Firmen zur Detektion der Baufläche rechtzeitig vor Baubeginn durch den Bauherrn erfolgen kann. Die Kosten hierfür gehen zu Lasten des Bauherrn/Auftraggebers. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist auch weiterhin für die Beseitigung, Entschärfung, Vernichtung aufgefundener Kampfmittel zuständig.
6. Bei Erd- und Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen nicht beeinträchtigt werden. Eine rechtzeitige Abstimmung mit den Versorgungsträgern und Einweisung der am Bau beteiligten Firmen wird empfohlen.
7. Die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.

8. Anbringen von Nisthilfen für Gebäudebrüter:

Bei Neu- und grundlegenden Umbauten ist je angefangenen 400 m³ Gebäudevolumen eine Nisthilfe für Mauersegler, Mehlschwalben oder Haussperlinge sowie eine weitere Nisthilfe für Höhlen-, Halbhöhlenbrüter oder Fledermäuse fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

9. Zur Vermeidung von Individuenverlusten sowie von erheblichen Störungen sind die erforderlichen Gehölzrodungen grundsätzlich gemäß den gesetzlichen Bestimmungen in der Zeit der Vegetationsruhe vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
10. Die geplanten Entwässerungsanlagen müssen sowohl den Anforderungen der Entwässerungssatzung und der Abwassergebührensatzung der Kreisstadt Saarlouis (www.saarlouis.de/rathaus/organisation/ortsrecht/) als auch den Anforderungen der DIN 1986-100 entsprechen.

Es ist ein Entwässerungsgesuch zur Grundstücksentwässerung zu erstellen. Dieses muss den Anforderungen gem. § 7 der Bauvorlagenverordnung des Saarlandes entsprechen.

11. Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt eine Gewässerbenutzung in Form der Einleitung ins Grundwasser dar und bedarf ggfs. der Erlaubnis durch das Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz in Saarbrücken.
12. Der Anschluss an den öffentlichen Kanal muss im Bereich der Haltung und darf nicht an Schächte erfolgen. Vorhandene ungenutzte Stutzen müssen genutzt werden.
13. Oberflächenabflüsse von Starkregenereignissen sind einem kontrollierten Abfluss zuzuführen. Für die benachbarten Grundstücke darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Dies ist auch während der Bauphase zu berücksichtigen.
14. Sind im Plangebiet über o.g. Altlastenverdachtsflächen weitere Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte, besteht gem. § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

15. Telefonica Germany GmbH & Co. OHG:

- durch das Plangebiet führen zwei Richtfunkverbindungen hindurch,
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 20 m und 50 m über Grund.

Diese versteht sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG und wird in die Planzeichnung übernommen.

Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.

Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m eingehalten werden.

16. Vodafone Kabel Deutschland GmbH:

In Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

17. **Deutsche Telekom AG, Niederlassung Südwest:**

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, sich mit uns in Verbindung zu setzen.

18. **Entsorgungsverband Saar -Abfallwirtschaft-**

Bei der Planung sind die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS – hier die §§ 7, 8, 13, 15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 29 vom 01.01.2012, bzw. 13.07.2012, S. 736 ff) – sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften hier insbesondere die DGUV Information 214-033 der BG Verkehr zu beachten.

19. **Entsorgungsverband Saar -Abwasser-**

Im Randbereich des o.g. Planungsgebietes, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches, befinden sich Abwasseranlagen des EVS. Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich von Anlagen des EVS ist zu berücksichtigen, dass Sammler und Bauwerke des EVS „Besondere Anlagen“ im Sinne der §§ 74 und 75 TKG sind und der Daseinsvorsorge dienen. An diesen Anlagen muss in unterschiedlichen Abständen gearbeitet (Reparatur, Erneuerung, Modernisierung oder Anpassung an den aktuellen Stand der Technik) werden. In räumlicher Nähe zu Anlagen des EVS vorgesehene Maßnahmen müssen daher so geplant und durchgeführt werden, dass zukünftige Arbeiten des EVS an seinen Anlagen ohne Mehrkosten für den EVS möglich sind. Kosten zur Durchführung zukünftiger Maßnahmen des EVS für erforderliche Umverlegungen sind vom jeweiligen Nutzungsberechtigten zu tragen.

20. **STEAG New Energies GmbH:**

Entsprechend unseren Planunterlagen teilen wir mit, dass in dem von ihnen angegebenen Bereich Fernwärmeversorgungsleitungen unserer Zuständigkeit vorhanden sind. Sie erhalten den entsprechenden Lageplan sowie das Merkblatt zum Schutze von Fernheizleitungen, Stand 2014-12. Bitte beachten Sie, dass eventuell auch Datenkabel sich im Bereich der Fernwärmeleitungen befinden können. Des Weiteren bitten wir Sie zu beachten, dass dieser Planauszug nur im Zusammenhang mit einer örtlichen Einweisung Gültigkeit hat.

21. **VSE Verteilnetz GmbH:**

Innerhalb des Planungsbereiches befinden sich keine von uns betriebenen Versorgungsanlagen. Wir weisen jedoch an dieser Stelle vorsorglich darauf hin, dass entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches das uns gehörende Fernmeldekabel verläuft, dessen Bestand bei ggf. erforderlichen Erschließungsarbeiten im Bereich der Gerberstraße in jedem Fall zu beachten ist.

7. ABWÄGUNG DER PLANUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kreisstadt Saarlouis als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung.

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

7.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Aufgabe der Bauleitplanung ist die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Durch die Begrenzung der Wohnungen in Wohngebäuden soll zukünftig einer zu hohen Verdichtung entgegengewirkt und so für eine ausreichende Belichtung der Wohnungen gesorgt werden.

Im Zusammenhang mit dem Bau der B 51 neu und der Errichtung eines Lärmschutzwalls wird sich voraussichtlich die Immissionssituation innerhalb des Plangebietes deutlich verbessern. Durch den Bau dieser Ortsumgebung wird mit einer spürbaren Verkehrsentslastung im Stadtteil Roden bzw. der Gerberstraße und somit mit einer Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen gerechnet.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten und die Regulierung von Werbeanlagen ist beabsichtigt, das Gebiet aufzuwerten und die bestehenden Wohnverhältnisse sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes aufzuwerten.

7.2 Auswirkungen auf private Belange

Die betroffenen Privatpersonen werden durch die vorliegende Planung nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind überwiegend bebaut. Die gewählten Festsetzungen sind aus der bestehenden Bebauung abgeleitet. Die innerhalb des Plangebietes bestehenden Nutzungen bleiben zulässig. Einschränkungen ergeben sich nur im Zusammenhang mit Vergnügungsstätten und bei Einzelhandelsnutzungen. Auch die Baufenster sind so gewählt, dass ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten der Gebäude bestehen.

7.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung sind gegeben, da es sich u.a. um eine andere Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung kann abgesehen werden. Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Ziel der Bauleitplanung ist ein Schutz des Bestandes und die Verhinderung einer übermäßigen Verdichtung bzw. Versiegelung. Auch der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung mit den Zielen des Artenschutzes vereinbar ist.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen wird sich die Verkehrsbelastung im Bereich der Gerberstraße durch den Bau der B 51 neu verlagern bzw. reduzieren. Maßnahmen zum Immissionsschutz innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

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

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

Durch die vorliegende Planung wird die bestehende gewerbliche Nutzung berücksichtigt und als Bestand in den Bebauungsplan übernommen. Durch den Ausschluss von Vergnügungstätten und eine Begrenzung des Einzelhandels wird eine gewerbliche Nutzung innerhalb des Mischgebietes gestärkt.

7.5 Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

Gefahren durch Überschwemmungen sind im Plangebiet, trotz der Nähe zur Saar, nicht zu erwarten. Die Aufschüttungen des Straßenkörpers der B 51 neu wirken als Hochwasserschutzdamm.

7.6 Gewichtung des Abwägungsmaterial

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes

- Schutz der bestehenden Baustruktur,
- Regelung der Bebauung vorhandener Baulücken,
- Verhinderung einer übermäßigen Versiegelung,
- Verhinderung eines Trading-Down-Effektes durch den Ausschluss von Vergnügungstätten,
- Schutz des zentralen Versorgungsbereiches durch die Begrenzung des Einzelhandels,
- Gestalterische Aufwertung v.a. der Stadteingangssituation durch Regulierung der Werbeanlagen.

Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes

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

Die Interessen der Kreisstadt Saarlouis an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung überwiegen jedoch gegenüber diesen privaten Interessen.

Fazit

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

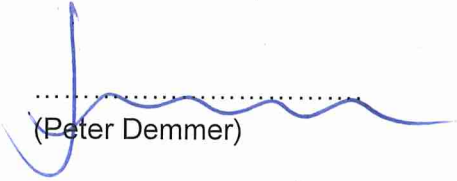
8. STÄDTEBAULICHE DATEN UND FLÄCHENBILANZ

Bezeichnung	Größe in m ²	%
Geltungsbereich	16.440	100,0
• Mischgebiet	13.253	80,6
davon überbaubare Fläche	7.952	
• Verkehrsfläche	3.187	19,4
davon Straßenverkehrsfläche	2.528	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußgängerbereich	659	

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Gerberstraße / Rodener Schanze“.

Saarlouis, den ... 19.07.2021.

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis


(Peter Demmer)