

Kreisstadt Saarlouis
Stadtteil Fraulautern



**Bebauungsplan
„Bahnhofstraße“**

-Entwurf-

**Amt 62 - Amt für Stadtplanung, Hochbau,
Denkmalpflege und Umwelt
B. Sc. Jennifer Stoller/ Dipl. Ing. Beate Geiger**

Stand: September 2024

Gliederung

1. Ziel und Zweck der Planaufstellung.....	1
2. Verfahrensverlauf.....	2
3. Rechtsgrundlagen.....	3
4. Informationen zum Plangebiet	3
4.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
4.2 Lage des Plangebietes und seine Nutzung	4
4.3 Integrierte Grünordnung.....	5
4.4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	5
4.5 Hochwasserschutz und -vorsorge.....	5
4.6 Immissionsschutz	6
4.7 Klimaschutz	8
4.8 Starkregengefahrenkarte	9
4.9 Hitzegefahrenkarte	10
5. Vorgaben für die Planung.....	12
5.1 Vorgaben der Raumordnung.....	12
5.1.1 LEP-Siedlung	12
5.1.2 LEP-Umwelt	12
5.2 Planungen der Stadt	12
5.2.1 Flächennutzungsplan	13
5.2.2 ISEK „Sozialer Zusammenhalt“ Fraulautern	13
5.2.3 Sanierungsgebiet Fraulautern	14
5.2.4 Einzelhandelskonzept	14
5.2.5 Radverkehrskonzept	15
6. Erläuterungen zu den Planinhalten.....	15
6.1 Städtebauliche Konzeption	15
6.2 Planungsalternativen	16
6.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)	16
6.3.1 Art der baulichen Nutzung	16
6.3.2 Maß der baulichen Nutzung	18
6.3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen	19
6.3.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	20
6.3.5 Verkehrsflächen	20
6.3.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
6.3.7 Nutzung erneuerbarer Energien	21
6.4 Örtliche Bauvorschriften nach LBO des Saarlandes (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO)	22
6.4.1 Gestalterische Anforderungen.....	22
6.4.2 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke	22
6.4.3 Einfriedungen	24

6.4.4 Entwässerung	24
6.5 Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB	25
6.6 Hinweise und Empfehlungen	25
7. Abwägung der Planung	29
7.1 Abwägung.....	29
7.1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	29
7.1.2 Auswirkungen auf die Umwelt	30
7.1.3 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	30
7.1.4 Auswirkungen auf die Gestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes	31
7.1.5 Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung	31
7.1.6 Auswirkungen auf die Ergebnisse eines von der Kreisstadt beschlossenen Konzeptes.....	31
7.1.7 Auswirkungen auf das von der Kreisstadt beschlossene Sanierungsgebiet Fraulautern	32
7.1.8 Auswirkungen auf private Belange	32
7.1.9 Auswirkungen auf sonstige Belange.....	33
7.1.10 Entschädigungsansprüche	33
7.2 Gewichtung des Abwägungsmaterials	34
7.3 Fazit.....	35
8. Städtebauliche Daten und Flächenbilanz	35
9. Anhang: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	35

1. ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG

In den letzten Jahren lässt sich in der Saarlouiser Stadtentwicklung der Trend der baulichen Nachverdichtung von Gebieten durch die Errichtung von größeren Wohngebäuden verzeichnen. Das vorliegende Gebiet besteht überwiegend aus ein- und zweigeschossigen Gewerbegebäuden, jedoch bestehen insbesondere in der näheren Umgebung einzelne Gebäude, die insbesondere bezüglich ihrer Traufhöhe über das ortstypische Maß der zweigeschossigen Gebäude hinausgehen.

Das Gebiet ist fast vollständig bebaut. Es gibt nur wenige Grundstücksbereiche, die noch nach § 34 BauGB im Rahmen einer Nachverdichtung bebaubar wären. Ein Wachstum in die Höhe wäre aufgrund des Bestandes (s.o.) noch möglich. Ziel des Bebauungsplans (BBP) ist daher, die bauliche Entwicklung des Gebietes in die Höhe durch steuernde Maßnahmen zu begrenzen und eine stadtbildverträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen.



Abbildung 1: Luftbild 2018, Quelle: LVGL, Kontrollnummer SLS-007/12

Das ursprüngliche Ziel des Bebauungsplans war es der allgemeinen Entwicklung hin zur Errichtung von Fremd- und Wechselwerbeanlagen an Stadtausfallstraßen frühzeitig entgegenzuwirken sowie Werbung an der Stätte der Leistung zu steuern und diese auf ein stadtbildverträgliches Maß zu begrenzen. Dieses Ziel ist nicht mehr Gegenstand der Bebauungsplanung, da Werbeanlagen nun durch die Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung der Kreisstadt Saarouis einheitlich geregelt werden.

Ziel der Kreisstadt Saarouis für das zukünftige Bebauungsplangebiet ist die Festlegung der Art der baulichen Nutzung sowie die Regulierung des Maßes der baulichen Nutzung. Es soll ein Gewerbegebiet festgesetzt werden, wobei der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen sowie bordellartigen Betrieben erfolgt, um einen Trading-Down-Effekt in diesem Bereich zu verhindern. Die zukünftige bauliche Entwicklung soll darüber hinaus in der Höhe auf ein stadtbildverträgliches Maß reguliert werden. Parallel dazu wird die Steuerung des Einzelhandels entsprechend des Einzelhandelskonzeptes vorgenommen.

Zudem hat sich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss der Geltungsbereich im östlichen Bereich verkleinert, da durch die Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung der Kreisstadt Saarlouis Werbeanlagen in diesem Bereich einheitlich geregelt werden. Eine Steuerung des östlichen Bereiches (Mischgebiet) ist im Sinne der neuen Zielsetzung aktuell ebenso nicht erforderlich, da aufgrund des Gebietstyps ein höherer Grad an Einschränkung bezüglich der kritischen Nutzungen bereits von Gesetzes wegen existiert, zum Beispiel die Unzulässigkeit von Bordellen im Mischgebiet betreffend. Für bedeutende Einzelhandelsbetriebe ist die aktuelle Flächenstruktur nicht geeignet. Eine Spielhalle ist im gesetzlichen Mindestabstand von 500 m bereits vorhanden. Der neue Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 20.450 qm.

Da sich die Festsetzungen größtenteils am Bestand orientieren, sind die Ziele des Bebauungsplans erreichbar.

2. VERFAHRENSVERLAUF

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat am 02.09.2020 einstimmig die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Bahnhofstraße“ beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 19.09.2020 im Wochenspiegel ortsüblich bekannt gemacht. **Am 09.02.2023 hat der Stadtrat die Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereiches beschlossen. In der gleichen Sitzung am 09.02.2023 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 18.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.**

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

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

- Der Bebauungsplan dient anderen Maßnahmen der Innenentwicklung.
- Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 20.450 qm. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit ca. 15.128 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 umweltbezoge-

ner 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 27.03.2023 bis zum 05.05.2023 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 Bebauungsplan „Bahnhofstraße“ liegt die aktuelle relevante Bau- und Umweltgesetzgebung zu Grunde. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung bzw. dem Textteil zum Bebauungsplan zu entnehmen.

4. INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bahnhofstraße“ beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 2,5 ha und befindet sich in der Gemarkung Fraulautern, Flur 7.

Er wird im Norden begrenzt durch das Bahngelände (Flurstück 87/19), im Osten durch die Westseite der Parzellen 87/14 und 244/8, im Süden durch die Südseite der Bahnhofstraße (Flurstück 221/30) und im Westen durch die Straße „Am alten Bahnhof“ (Flurstück 126/10). Dies beinhaltet die Hausnummern Bahnhofstraße 20 bis 22 (nur gerade Hausnummern).

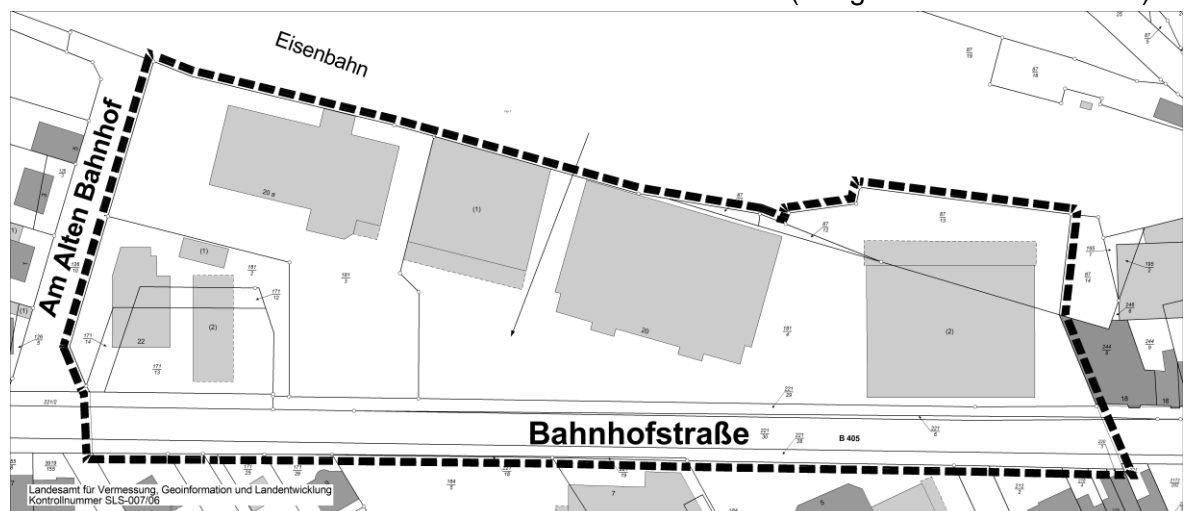


Abbildung 2: Abgrenzung des Planungsgebietes

Die Parzellen befinden sich überwiegend in Privatbesitz, lediglich die Flurstücke Flur 7 Nr. 221/2, 221/28, 221/29, 221/30, befinden sich in öffentlicher Hand. Hierbei handelt es sich teilweise um Straßenverkehrsflächen.

Im Umfeld des Bebauungsplangebietes befinden sich bebaute Gebiete gemäß § 34 BauGB. Dabei wird das Gebiet von gewerblicher und Wohnbaunutzung umgeben. Im Norden befinden sich Bahnanlagen. **Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Eisenbahnstrecke Saarbrücken-Trier, die eine Hauptstrecke für den Personen- und Güterverkehr darstellt an. Der Hauptbahnhof der Kreisstadt Saarlouis grenzt zwar nicht direkt an, liegt aber in der Nähe.**

4.2 Lage des Plangebietes und seine Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Bereich des Stadtteils Fraulautern nahe der Gemarkungsgrenze zu Roden, nördlich der B 405.



Abbildung 3: Bahnhofstraße Richtung Fraulauterner Brücke

Die aktuelle Nutzung des Plangebietes ist gewerblich. Der Geltungsbereich beinhaltet u.a. einen Lebensmitteleinzelhandel, eine Tankstelle und einen großen Gebäudekomplex mit einer Einrichtung einer Nutzung für soziale Zwecke.

Da es sich um ein Gewerbegebiet handelt ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen sowie bordellartigen Betrieben erforderlich, um einen Trading-Down-Effekt zu verhindern. Zudem soll auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Kreisstadt Saarlouis die Steuerung des Einzelhandels vorgenommen werden.

Die bauliche Struktur des Gebietes verfügt überwiegend über eine ein- bis zweigeschossige Bebauung. Nur wenige Gebäude übersteigen die für diesen Bereich der Bahnhofstraße typische Zweigeschossigkeit. Trotzdem müssten Bauanträge für großformatige Gebäude in der Höhe ohne eine Steuerung im Rahmen der Bauleitplanung aufgrund der bestehenden Gebäude im Umfeld genehmigt werden. Es gilt daher auch das Maß der baulichen Nutzung mit Trauf- und Firsthöhen im zukünftigen Bebauungsplan festzusetzen, da aus Sicht der Kreisstadt Saarlouis die Entwicklung des Gebietes in die Höhe nicht gewünscht ist.

Im Plangebiet gibt es wenig Bäume, die wenigen, aber größeren Bäume werden wahrgenommen und prägen das Orts- und Straßenbild des Gewerbegebietes positiv.

Das Gelände des Geltungsbereiches ist eben. Es ergeben sich durch die Topografie des Plangebietes keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet.

Im Westen, Süden und Osten schließen sich sowohl gewerbliche als auch wohnlich genutzte Gebäude an. In diesem Gebiet befindet sich ein Imbiss, ein Farbenfachgeschäft, eine Arztpraxis, ein Autohändler, ein Einzelhandelsgeschäft, ein Fahrradhändler, eine Autovermietung etc.

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.

Jedoch ist das Plangebiet fast vollständig versiegelt und bebaut. Grünstrukturen sind lediglich als Restflächen vorhanden. Es werden keine bisher unbebauten Grundstücke als zu bebauende Flächen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch den Bebauungsplan erfolgt keine wesentliche, weitere Verdichtung. Die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis ist 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 26.05.2021 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 Hochwasserschutz und -vorsorge

Der Stadtteil Fraulautern wird durch einen Hochwasserschutzdamm vor der Saar geschützt. Außerdem beträgt die Entfernung des Planbereiches über 300 m von der Saar. Die Hochwasserrisikokarte HQ extrem zeigt, dass das Gebiet nicht betroffen ist. Eine weitere Untersuchung im Rahmen der Hochwasservorsorge ist somit nicht notwendig.



Abbildung 4: Ausschnitt aus der Hochwasserrisikokarte (HQ extrem), Quelle: geoportal, 20.04.2021

4.6 Immissionsschutz

Der Planbereich befindet sich im Einwirkungsbereich der Bundesstraße B 405 sowie der Haupteisenbahnstrecke Saarbrücken – Trier.

- **Lärmsituation an der B 405**

Der Streckenabschnitt der Bahnhofstraße (B 405) weist eine hohe Verkehrsbelastung auf. Im bisherigen Verfahren des BBPs wurde der 3. Lärmaktionsplan von 2020 berücksichtigt. Seit November 2023 liegt der 4. Lärmaktionsplan der Kreisstadt Saarlouis vor. Der Lärmaktionsplan wurde auf der Grundlage der Verkehrszählung 2019 fortgeschrieben. Die Ermittlung der Lärmbetroffenheit erfolgt nun nach einer neu eingeführten Berechnungsmethode. Im Nachfolgenden sind die Kartenausschnitte aus der Lärmkartierung für den Planbereich eingefügt.

Gemäß der Lärmkartierung des 4. Lärmaktionsplans betragen die Lärmpegelwerte tags zwischen 50 und 70 dB(A) und nachts unter 45 bis und 60 dB(A) im Plangebiet.

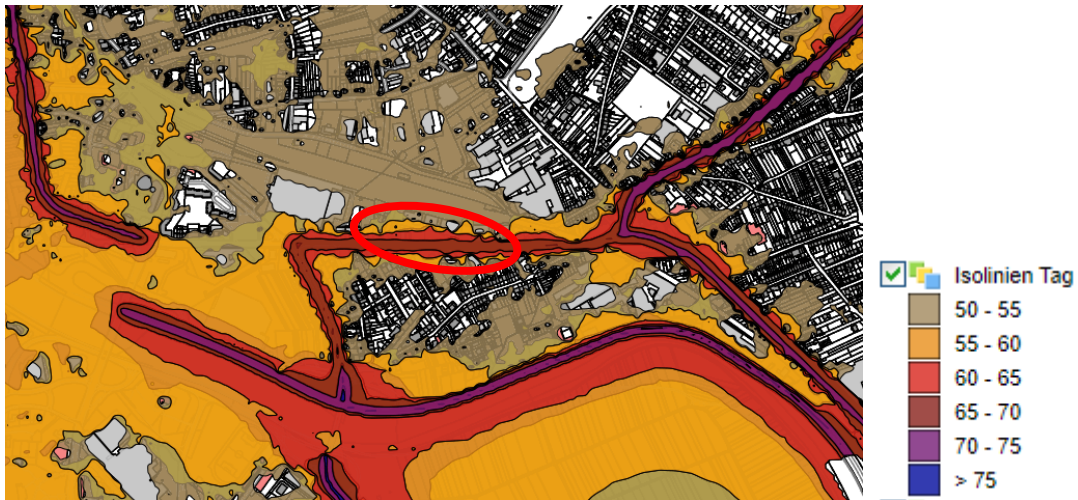


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Lärmkartierung zum 4. Lärmaktionsplan 2023, Lärmkarte tags, Quelle: ingradaweb, Kreisstadt Saarlouis

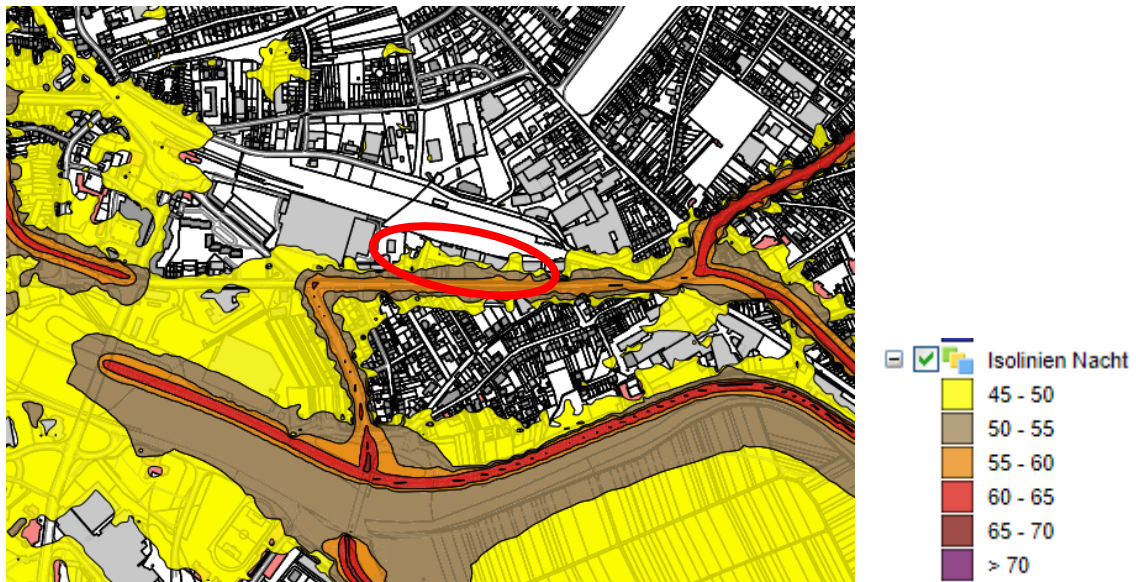


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Lärmkartierung zum 4. Lärmaktionsplan 2023, Lärmkarte nachts, Quelle: ingradaweb, Kreisstadt Saarlouis

Die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm nach der DIN 18005 betragen im Gewerbegebiet 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht. Im Plangebiet treten die Belastungen entlang der B 405 auf und breiten sich dann in Richtung zum Bahngelände hin aus. In einem kleinen Streifen des Plangebietes in Richtung der Bahnanlagen treten in der Nacht keine Belastungen auf.

Bei den Erhebungen und Berechnungen, die dem 4. Lärmaktionsplan von 2023 zugrunde liegen, konnten die Auswirkungen der Fertigstellung der B 51 neu als Ortsumgehung Roden nicht berücksichtigt werden, da diese zu dem Zeitpunkt noch nicht vollständig hergestellt war. Die Ortsumgehung Roden sowie die mittlerweile angeordnete Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h in der Ortsdurchfahrt Roden werden günstige Auswirkungen auf die Lärmbelastung der Ortsdurchfahrten haben. Das betrifft auch den Bereich der Bahnhofstraße und kann dann künftig zu einer Lärminderung beitragen.

Im 4. Lärmaktionsplan von 2023 der Kreisstadt Saarlouis werden zur Minderung der Lärmbelastung explizit die beiden folgenden Maßnahmen aufgezeigt:

- die Fertigstellung der B 51 neu als Ortsumgehung Roden sowie
- die Herstellung des Ostrings mit einem Anschluss an die B 51 neu als Ortsumgehung Fraulautern kann zu einer weiteren Entlastung führen.

Über Veränderungen des Modal-Split vom motorisierten Individualverkehr zum Umweltverbund (Fuß, Rad, ÖPNV) sind langfristig weitere positive Verbesserungen zu erreichen. Die Attraktivierung der Radwege und des ÖPNV-Angebotes spielen eine große Rolle. Das seit 2022 vorliegende Radverkehrskonzept (RVK) beinhaltet auch Vorschläge für die Anlage von attraktiven Radwegen in der Bahnhofstraße.

- Lärmsituation an der Bahnstrecke

Für die Durchführung der strategischen Lärmkartierung der Haupteisenbahnstrecken ist das Eisenbahnbundesamt (EBA) zuständig.

Die Bahn hat Lärmsanierungsmaßnahmen an der Eisenbahnstrecke in Roden und Fraulautern durchgeführt. Die planfestgestellten Lärmschutzwände sind als aktive Lärmschutzmaßnahmen fertiggestellt. Die Lärmsanierung der Bahn an der Schienenstrecke Saarlouis ist abgeschlossen. Der aktuelle Lärmaktionsplan der Bahn vom 17.07.2024 ist auf der Homepage des Eisenbahnbundesamtes (EBA) eingestellt. Entlang der Bahnlinie wurden bereits von Seiten der Bahn umfangreiche Schallschutzmaßnahmen durchgeführt. Lärmkonflikte werden daher in Bezug auf den Bebauungsplan nicht erwartet.

Grundsätzlich handelt es sich bei dem Plangebiet um ein bereits fast vollständig bebautes Gebiet. Durch den Bebauungsplan werden keine empfindlicheren Nutzungen zugelassen, als bisher im Rahmen des § 34 BauGB zulässig waren. Auch verändert sich die Verkehrslärmbelastung durch den Bebauungsplan nicht.

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

In direkter Nähe zum Plangebiet befinden sich zwei Haltestellen in der Bahnhofstraße. Bezüglich der Radwege lassen sich durch die Umgestaltung des Radweges im Bereich der Bahnhofstraße Verbesserungen erreichen. Aktuell entspricht der Radweg nicht dem aktuellen verkehrsplanerischen Regelwerk. Durch diese Veränderung kann die Erreichbarkeit von Fraulautern in die Innenstadt verbessert und die Attraktivität des Gebietes gesteigert werden. Im BBP wird nur der öffentliche Straßenraum der Bahnhofstraße festgelegt. Die Realisierung von Maßnahmen des RVK ist nicht Gegenstand des BBPs, sondern obliegt dem Baulastträger der Straße. Die Umsetzung kann sich jedoch positiv auf das Gebiet auswirken.

4.7 Klimaschutz

In der Stadtklimaanalyse Saarlouis des Büro GEO-NET von 2020 wird für den größten Teil des Geltungsbereiches bei der Nachtmessung eine „weniger günstige humanbioklimatische Situation“ ausgewiesen. Für die Tagmessung wird eine „mittlere humanbioklimatische Situation“ ausgewiesen. Somit werden Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation empfohlen.

Im Bebauungsplan wird diese Empfehlung durch die Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern, sowie zur Begrünung von Außenwänden berücksichtigt.



Abbildung 7: Ausschnitt aus der Planhinweiskarte, Nachtsituation Zukunft 2040, Klimagutachten der Stadt Saarlouis Quelle: geo-net, Juli 2020

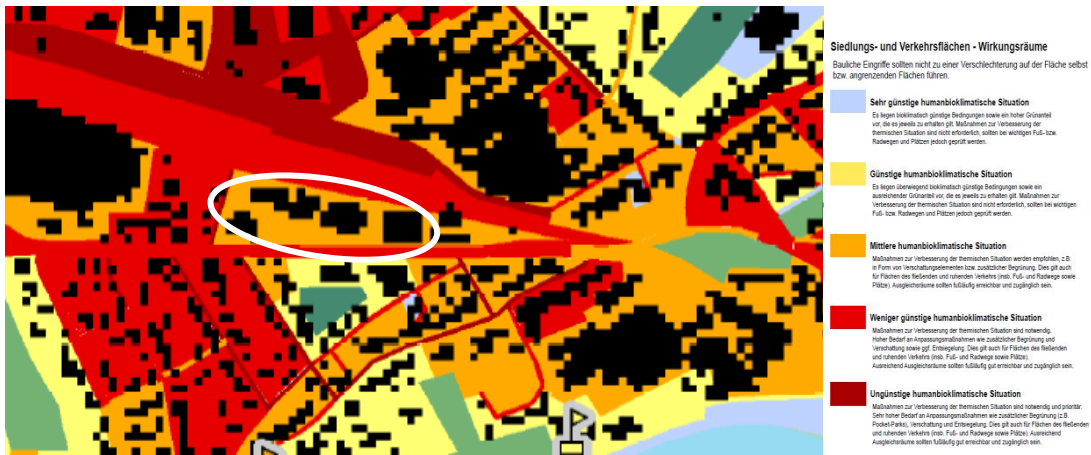


Abbildung 8: Ausschnitt aus der Planhinweiskarte, Tagsituation Zukunft 2040, Klimagutachten der Stadt Saarlouis Quelle: geo-net, Juli 2020

4.8 Starkregengefahrenkarte

Seit 2021 engagiert sich die Stadt Saarlouis im Rahmen des Projektes STARK mit Strategien und Anpassungsmaßnahmen zur Erhöhung der Resilienz gegenüber den Folgen des Klimawandels. Im Rahmen des Projektes werden Gefahren- und Betroffenheitskarten für den Bereich Hitze und Starkregen erstellt. Die Karten für den Starkregen verdeutlichen ein Niederschlagsereignis mit einer Wiederkehrzeit von 100 Jahren (HQ 100).

Der Ausschnitt aus der nachfolgenden Starkregengefahrenkarte für Fraulautern zeigt folgende Situation:



Abbildung 9: Ausschnitt aus der Starkregengefahrenkarte, Kreisstadt Saarlouis

Die Karte zeigt die Wassertiefen und den Wasserstand an den Gebäuden. Im Plangebiet kann es zu Wassertiefen von bis zu 0,1 m kommen. In zwei Fällen sind Wasserstände von bis zu 1 m am den Gebäuden zu erwarten. Detaillierte Informationen können der animierten Starkregenkarte auf der Stadt 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.

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

4.9 Hitzegefahrenkarte

Im Rahmen des Projektes STARK mit Strategien und Anpassungsmaßnahmen zur Erhöhung der Resilienz gegenüber den Folgen des Klimawandels liegt nun auch die Gefahren- und Betroffenheitskarte für den Bereich Hitze vor. 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 für die Menschen wird durch die physiologisch äquivalente Temperatur mess- und vergleichbar. Die Wärmebelastung beschreibt die gefühlte Temperatur von Menschen. 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 nachfolgenden Hitzegefahrenkarte für Fraulautern zeigt für die Betroffenheit folgende Situation:

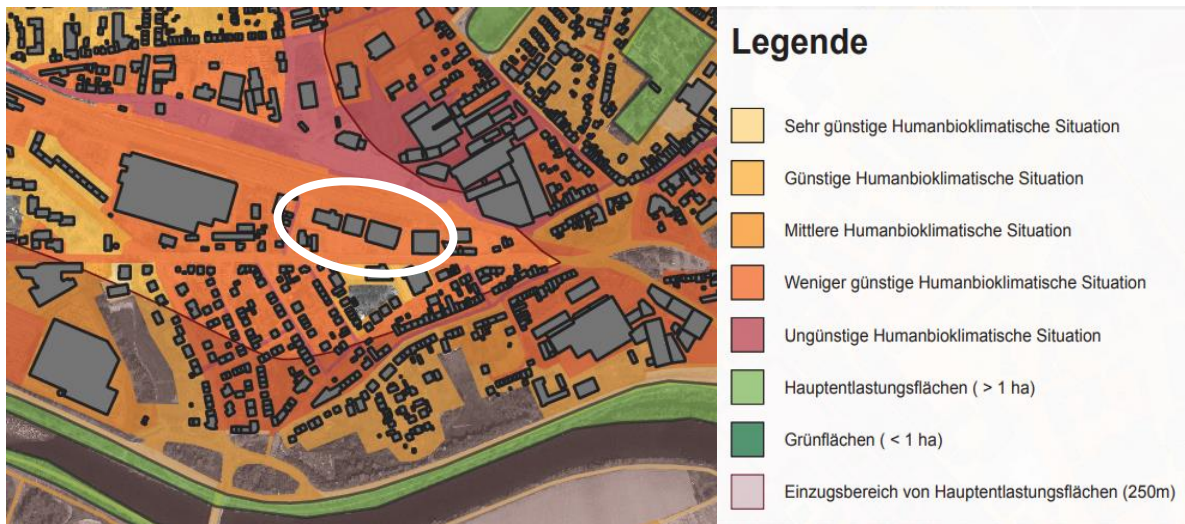


Abbildung 10: Ausschnitt aus der Hitzegefahrenkarte für den Planbereich, Kreisstadt Saarlouis

Die Hitzegefahrenkarte zeigt die weniger günstige humanbioklimatische Situation im Plangebiet. Auch das unmittelbare Umfeld ist durch die weniger günstige und ungünstige Humanbioklimatische Situation geprägt. Im Plangebiet des BBPs „Bahnhofstraße“ liegt die 4. Gefährdungsstufe von den fünf Gefährdungsstufen vor. In den Erläuterungen zu den Hitzegefahrenkarten 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.
- — Ungünstige humanbioklimatische Situation:**
 Der Grünanteil und die bioklimatischen Bedingungen sind nicht ausreichend. Zur Verbesserung sind Maßnahmen, in Form von zusätzlicher Begrünung (z.B. Pocket-Parks), Beschattung sowie Entsiegelung, notwendig und von primärer Bedeutung. Hierzu zählen auch Fuß- bzw. Radwege und Plätze. Ausreichende Entlastungsflächen sollen fußläufig erreichbar und zugänglich gemacht werden.

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

Dies verdeutlicht die hohe Betroffenheit im Plangebiet und den bestehenden Handlungsbedarf. Der Grünanteil und die bioklimatischen Bedingungen sind nicht ausreichend. Es sind somit geeignete Anpassungsmaßnahmen für eine Hitzeprävention zu treffen. Der Anteil und die Qualität des innerstädtischen Stadtgrüns sollte gesteigert werden, um einer weiteren negativen Entwicklung entgegen zu wirken und die hohe thermische Belastung im Plangebiet zu verbessern.

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

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 Steuerung der baulichen Entwicklung in der Höhe sowie die Regelung der Art der baulichen Nutzung. Durch die Festsetzungen werden keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen. 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 Siedlungsbereiches, der als „Siedlungsfläche, überwiegend Gewerbe“ gekennzeichnet ist.

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

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 städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK), das Einzelhandelskonzept (EHK) und das Radverkehrskonzept (RVK) sind als informelle Planungen zu berücksichtigen. Bei der Planung ist auch das inzwischen förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Fraulautern von 2023 zu beachten.

5.2.1 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 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 gewerbliche Baufläche dar. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen dem Bebauungsplan.

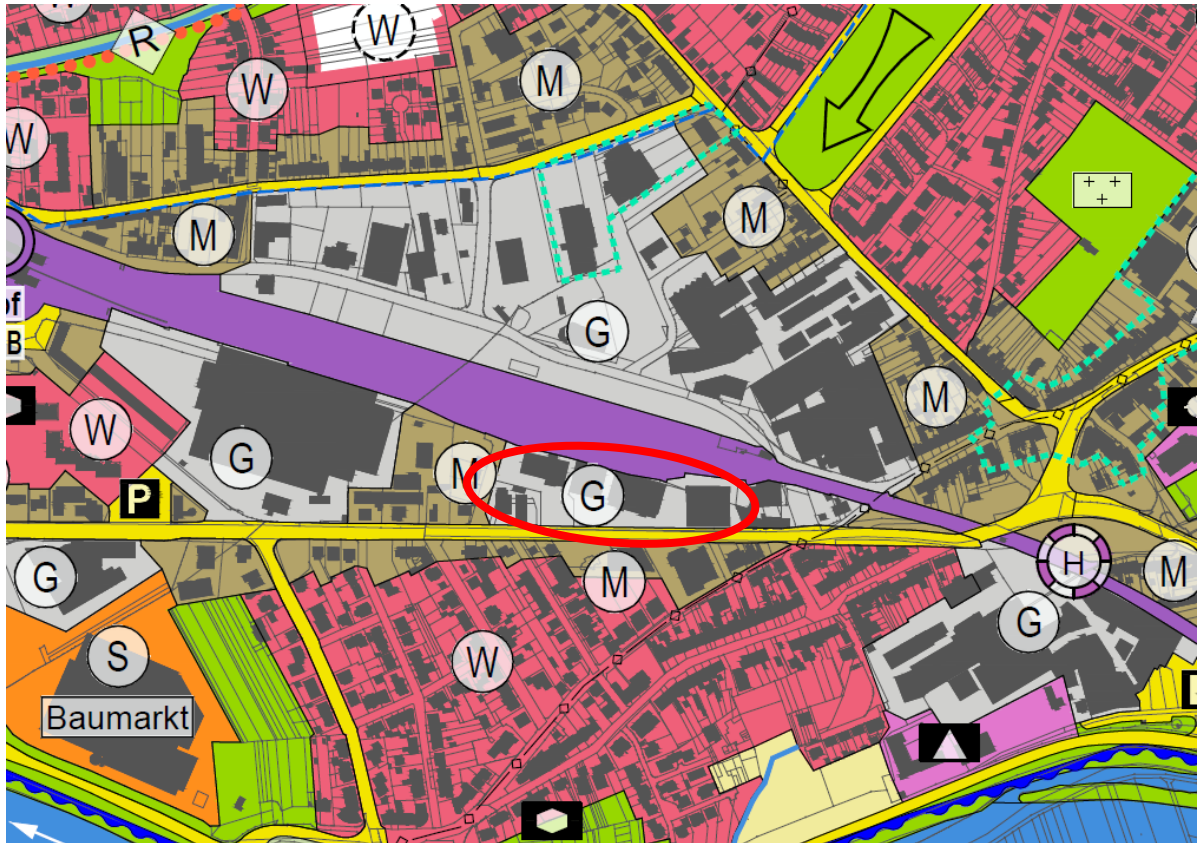


Abbildung 12: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2023

5.2.2 ISEK „Sozialer Zusammenhalt“ Fraulautern

Das Plangebiet liegt innerhalb des Städtebauförderprogramms „Sozialer Zusammenhalt“ Fraulautern, das der Stadtrat am 24.05.2018 beschlossen hat. Die ursprüngliche Programmbezeichnung „Soziale Stadt“ hat sich geändert und lautet nun „Sozialer Zusammenhalt“. Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte (ISEK) „Soziale Stadt“ zeigt den Handlungsbedarf im Programmgebiet, der durch Maßnahmen in unterschiedlichen Handlungsfeldern zu einer Verbesserung und Stabilisierung führen soll. Im Handlungsfeld „Städtebau, Stadtbild und Freiraum“ des ISEKs sind verschiedene Maßnahmen aufgeführt. Dabei werden insbesondere die Aufstellung einer Werbeanlagensatzung (6.3g) sowie Steuerung der Vergnügungsstätten durch den Bauleitplan (6.3.h) als Maßnahmen genannt, um eine Stabilisierung und Aufwertung zu erzielen.

Aufgrund des Werbedrucks bezüglich der Werbeanlagen im gesamten Stadtgebiet war es erforderlich die Errichtung der Werbeanlagen einheitlich im Stadtgebiet zu lenken und zu begrenzen. Die Erarbeitung der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung hat sich zeitlich mit der Aufstellung des BBPs überschritten. Die Satzung ist seit dem 02.10.2022 rechtskräftig und gilt auch für das Plangebiet.

Während mit der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung inzwischen ein wichtiges städtebauliches Ziel erreicht werden konnte, besteht hingegen bezüglich der Steuerung der Vergnügungsstätten und bordellartiger Betriebe noch immer ein hoher Handlungsbedarf im Plangebiet. Die Ansiedlung dieser Betriebe kann das bestehende Gewerbegebiet negativ beeinflussen. Durch den BBP kann diese Entwicklung positiv gesteuert und eine weitere Maßnahme des ISEKs realisiert werden.

5.2.3 Sanierungsgebiet Fraulautern

Die Stadt hat, nach dem Vorliegen des ISEKs, nunmehr auch ein Sanierungsgebiet für den Stadtteil Fraulautern festgelegt. Die Ausweisung des Sanierungsgebietes dient der Behebung städtebaulicher Missstände. Das Sanierungsgebiet wurde am 30.03.2023 vom Stadtrat beschlossen und am 08.04.2023 im Saarlouiser Wochenspiegel bekannt gemacht. Der räumliche Geltungsbereich des ISEKs ist deckungsgleich mit dem Sanierungsgebiet. Das Plangebiet liegt innerhalb des Sanierungsgebietes bzw. des ISEKs.

Gegenüber der allgemeinen Situation, dass Unternehmen bestimmte Investitionen in den Betrieb steuerlich geltend machen können, ergibt sich aus der Lage eines Gebäudes im Sanierungsgebiet für die Eigentümer zusätzlich die Möglichkeit, erhöhte steuerliche Abschreibungen der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zu erlangen. Die Eigentümer, deren Gebäude sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes befinden, können einen Antrag auf erhöhte steuerliche Abschreibungen für Modernisierungs- und Instandhaltungskosten stellen. Durch diese besonderen finanziellen Anreize soll die Bereitschaft zur Investition der Eigentümer honoriert und unterstützt werden. Innerhalb des Sanierungsgebietes besteht für die Stadt ein Vorkaufsrecht.

Durch den BBP können städtebauliche Missstände und negative Entwicklungen verhindert werden. Der BBP trägt zur Stabilisierung von Quartieren im Sanierungsgebiet bei. Die bestehende gewerbliche Nutzung kann gesichert und gebietsfremde Nutzungen, die zu einem Trading-Down-Effekt führen ausgeschlossen werden. Der Standort für den Nahversorger wird gesichert. Das Gewerbegebiet kann aufgewertet und attraktiver werden. Der BBP dient der nachhaltigen Verbesserung im Plangebiet und den Zielen des Sanierungsgebietes.

5.2.4 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 so die Nahversorgungssituation in der Stadt zu sichern.

Auf der Grundlage des EHK kann die Stadt mit dem BBP die Entwicklung und Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in dem Plangebiet steuern.

5.2.5 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 und die Fahrradnutzung im Alltag zu steigern. Das Konzept beinhaltet Vorschläge zur Umgestaltung des Streckenabschnittes in der Bahnhofstraße. Die Umgestaltung der Radwege kann gegenüber der bestehenden Situation zur Attraktivierung beitragen. Hierdurch kann die Anbindung zum Bahnhof und an die Innenstadt verbessert werden. Darüber hinaus wird auch die Erreichbarkeit des Nahversorgers im Plangebiet aufgewertet.

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

6. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANINHALTEN

6.1 Städtebauliche Konzeption

Mit dem BBP soll die Art der baulichen Nutzung als bestehendes Gewerbegebiet **an der Bahnhofstraße** gesichert werden. Dabei soll die weitere städtebauliche Entwicklung durch den Ausschluss von Bordellen, bordellartigen Betrieben und Vergnügungsstätten positiv gesteuert werden, um Trading-Down-Effekte zu vermeiden und das Gewerbegebiet zu stabilisieren. Des Weiteren erfolgt auch eine Steuerung des Einzelhandels i.S. des Einzelhandelskonzeptes. Hierdurch kann der Standort des bestehenden Nahversorgers gesichert und die Versorgungssituation im städtebaulichen Umfeld gewährleistet werden.

Das städtebauliche Konzept sieht vor die Entwicklung der Gebäude in der Höhe zu regulieren. Hierzu werden im Bebauungsplan Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, die sich größtenteils am Bestand orientieren. Hierdurch wird ein gleichmäßiges Ortsbild ermöglicht und eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet.

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches entsprechend der Obergrenze der BauNVO festgesetzt.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird den meisten Grundstücken unter Beachtung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein größtmöglicher Spielraum zur Stellung der Gebäude eingeräumt.

Bezüglich der Dachform wird den Gewerbebetreibenden entsprechend des Gebietscharakters Wahlmöglichkeit eingeräumt, lediglich bei Flachdächern ist eine Dachbegrünung erforderlich.

Um auch zukünftig den Charakter des Orts- und Straßenbildes zu gewährleisten, werden für die Einfriedungen Festlegungen getroffen. Die wenigen bestehenden Bäume auf den Grundstücken im Gewerbegebiet prägen das Gebiet positiv. Für die Begrünung der unbebauten Flächen werden Festsetzungen getroffen. Diese dienen der Verbesserung der klimatischen Situation im Gebiet sowie dem Orts- und Straßenbild. Durch diese Festlegungen kann das bestehende Gewerbegebiet aufgewertet werden.

Die Kreisstadt hat inzwischen eine Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung für das gesamte Stadtgebiet erlassen. Diese Satzung gilt auch für den Bereich des Plangebietes. Eine Steuerung der Werbeanlagen ist somit nicht erforderlich, da die Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung der Kreisstadt dies reguliert. Genehmigte Werbeanlagen genießen Bestandsschutz.

6.2 Planungsalternativen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Bahnhofstraße“ soll die bestehende gewerbliche Nutzung im Plangebiet gesichert und durch den Ausschluss gebietsfremder Nutzungen, die zu einem Trading-Down-Effekt führen können, eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet erreicht werden. Des Weiteren wird auf der Grundlage des EZKs die Steuerung des Einzelhandels vorgenommen. Darüber hinaus soll das Gebiet in der Höhe reguliert werden.

Als Planungsalternative kann nur der Verzicht des BBPs untersucht werden. Damit wäre die Möglichkeit gegeben, dass unerwünschte Nutzungen mit Trading-Down-Effekt und großformatige bauliche Strukturen entstehen könnten. Die Aufstellung des Bebauungsplans schafft die rechtlich einheitliche Grundlage, damit entsprechend einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nachverdichtet werden kann.

6.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

6.3.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung **Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauGB** festgesetzt.

Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO

1. Gewerbebetriebe aller Art **einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie**, Lagerhäuser, einschließlich Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sind:

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

nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe nur mit nicht-innenstadtrelevantem Sortiment entsprechend der Saarlouiser Sortimentsliste sowie Nahversorger zulässig sind.

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauGB wird festgesetzt, dass nur Arten der Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie zulässig sind, die in Richtung der Bahnanlagen sowie zur B 405 keine Beeinträchtigungen (z.B. Blendwirkung) auslösen.

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 Kraftzubehör (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, 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 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

Tabelle 1: Nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß Einzelhandelskonzept, Stand: Juli 2019

Erklärung/Begründung:

Das Planungsgebiet stellt nach dem aktuellen Stand ein Gewerbegebiet dar. Durch die getroffenen Festsetzungen bleiben die Nutzungen, welche derzeit im Planungsgebiet vorhanden sind weiterhin zulässig. **Zugelassen werden können auch Anlagen, die der Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder der Windenergie dienen. Aufgrund der Lage an der Bahnstrecke und an der B 405 sind nur Arten der Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie zugelassen, die nicht zu Beeinträchtigungen führen. Das betrifft insbesondere die Vermeidung einer Blendwirkung.** Lediglich die Nutzungen sonstige Gewerbe, in denen sexuelle Tätigkeiten ausgeübt oder angeboten werden sowie Vergnügungsstätten wurden ausgeschlossen. Die Begründung zu den ausgeschlossenen Nutzungen wird wie folgt erläutert.

Vergnügungsstätten und sonstige Gewerbe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden

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 teilweise vorhandenen Wohnnutzung in der näheren Umgebung getroffen und da der Geltungsbereich eine wichtige Eingangs- und Durchfahrtsituation in Richtung Innenstadt und Fraulautern bildet. Durch den Ausschluss der Nutzung soll einer abträglichen städtebaulichen Entwicklung entgegengewirkt werden und ein Trading-down-Effekt verhindert werden.

Mit dem Ausschluss kann ein Beitrag zur positiven Entwicklung und Stärkung des Gebietes selbst und des Stadtteils geleistet werden.

Einzelhandel

Einzelhandelssortimente sind gemäß dem Saarlouiser Einzelhandelskonzept (Stand Juli 2019) zulässig. Darüber hinaus sind kleinflächige Nahversorger ebenfalls zulässig. **Der Standort für den Nahversorger im Plangebiet kann gesichert und somit die Nahversorgung für die Wohngebiete in der Nähe des Plangebietes gewährleistet werden.**

6.3.2 Maß der baulichen NutzungFestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Grundflächenzahl (GRZ):	0,8
Geschossflächenzahl (GFZ):	2,4
Maximale Traufhöhe (THmax):	8,0 m
Maximale Firsthöhe (FHmax):	12,0 m

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Zusätzlich wird eine maximale First- (FHmax) und Traufhöhe (THmax) festgesetzt.

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.

Höhe baulicher Anlagen

Maßgebende obere Bezugspunkte der Höhen für die baulichen und sonstigen Anlagen ist die Traufhöhe (THmax) und die Firsthöhe (FHmax).

Als maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe gilt bei **Gebäuden mit geneigten Dächern** die Schnittkante der Dachhaut mit der Außenwand, für die maximale Firsthöhe bei Gebäuden mit geneigten Dächern die höchste Stelle der Dachkonstruktion.

Bei **Gebäuden mit Flachdächern** ist der maßgebende obere Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe grundsätzlich die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Attika, Gebäudeoberkante). Die Attika des obersten Vollgeschosses entspricht dabei der Traufhöhe.

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

Erklärung/Begründung:

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein prägendes Element für die städtebauliche Entwicklung. So bestimmen unter anderem, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl sowie First- und Traufhöhe 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.

Der gesamte Bebauungsplangeltungsbereich hat sich über Jahrzehnte ausschließlich auf Basis des § 34 BauGB entwickelt. Eine weitere Verdichtung in die Höhe ist in diesem Bereich nicht erwünscht, so dass durch Trauf- und Firsthöhe die weitere Entwicklung in der Höhe auf ein ortsbildverträgliches Maß reguliert wird. Bestandsgebäude genießen trotzdem Bestandsschutz.

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

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Bauweise

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

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

Überbaubare Grundstücksfläche

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.

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 Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt 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. Wo möglich und sinnvoll, umfasst das Baufenster nahezu die komplette Grundstücksfläche. Die gewählte Größe der Baufenster lässt so, unter Beachtung der Grundflächenzahl, den Bauherren größtmöglichen Spielraum bei der Anordnung der Gebäude.

6.3.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen, Garagen und Carports sowie Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind darüber hinaus auch vor der Baugrenze zulässig.

Erklärung/Begründung:

Nebenanlagen und Garagen etc. sind zukünftig auf weiten Teilen der Baugebiete zulässig. Lediglich im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sind Nebenanlagen, Garagen und Carports nicht zulässig, da Hochbauten in diesem Bereich nicht erwünscht sind.

6.3.5 Verkehrsflächen

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrserschließung wird gem. Planzeichnung als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Erklärung/Begründung

Die bestehende Erschließungsstraße (Bahnhofstraße) wird in ihrer Funktion übernommen. Es ergeben sich keine Änderungen. **Der Straßenraum wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Aufwertung ggf. durch Begrünungsmaßnahmen oder die Umgestaltung durch die Anlage eines Radweges i.S. des Radverkehrskonzeptes ist in diesem Teilabschnitt möglich.**

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

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

Versickerungsfähige Beläge sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich aufgrund der bestehenden Altlastensituation ohne eine vorherige Untersuchung durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundesbodenschutzgesetz und Bestätigung der Unbedenklichkeit nicht erlaubt.

Bei Neu- und grundlegenden Umbauten ist je angefangene 400 m³ Gebäudevolumen eine Nisthilfe für Fledermäuse, Mauersegler (bei Wandhöhe über 5 m), Haussperlinge oder andere Gebäudebrüter fachgerecht anzubringen und zu erhalten.

Erklärung/Begründung

Aufgrund der bestehenden Altlastensituation im gesamten räumlichen Geltungsbereich ist die Herstellung von versickerungsfähigen Belägen nur möglich, wenn zuvor durch einen Sachverständigen eine Untersuchung erfolgt ist und die Unbedenklichkeit bestätigt wird. Dies ist notwendig, um negative Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf den Boden und das Grundwasser zu vermeiden.

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

6.3.7 Nutzung erneuerbarer Energien

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

Innerhalb des Plangebietes sind auf mindestens 50 % der Dachflächen von Gebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Dies gilt auch für die Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, Garagen und Nebengebäude mit einer Fläche von jeweils mehr als 30 m².

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

Erklärung/Begründung

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

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

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

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

6.4.1 Gestalterische Anforderungen

Festsetzung

Dachgestaltung

Bei Hauptgebäuden sind Sattel-, Walm- und Flachdächer zulässig. Flachdächer sind nur in Kombination mit Dachbegrünungen zulässig.

Fassadengestaltung

Außenwände von Gebäuden mit einer fensterlosen Fläche von > 50 m² sind mindestens zu 20 % mit geeigneten Rankgehölzen und Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

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 Planungsgebietes dar. Dabei wurden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich sind.

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen im Planungsgebiet ermöglichen den Gewerbebetreibenden größtmöglichen Spielraum zur Gestaltung des Daches. Es gibt lediglich Anforderungen zu Dachbegrünung bei Flachdächern sowie zu Fassadenbegrünung um den ökologischen Aspekten bei Neuplanungen Rechnung zu tragen sowie aus den aktuellen Untersuchungen der Stadt Saarlouis in Bezug auf Klimaschutzuntersuchungen im Stadtgebiet. Die Begrünung von Dächern und Fassaden stellen Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation dar.

6.4.2 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen einschließlich der mit erdbedeckten Gebäuden unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung zugelassen werden. Dabei sind für Anpflanzungen geeignete standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. die in der nachstehenden Pflanzliste beispielhaft aufgeführten Arten). Darüber hinaus ist pro 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang von mindestens 14 cm) zu pflanzen.

Insbesondere der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze, außerhalb von Einfahrten bzw. offenen Stellplätzen, ist gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Schotter-, Stein- oder Kiesflächen, die nicht als Stellplatz dienen, sowie die Verwendung von Folien, Vlies oder Gewebe zur Bodenbedeckung sind auf maximal 25 % einer Vorgartenfläche zulässig.

Pflanzliste:

Buxus sempervirens	Buchsbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster (immergrün)
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Johannisbeere
Rosa canina	Heckenrose
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)

Erklärung/Begründung:

Die nicht überbauten Flächen einschließlich der mit erdbedeckten Gebäuden unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung zugelassen werden. Dabei sind für Anpflanzungen geeignete standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. die in der nachstehenden Pflanzliste beispielhaft aufgeführten Arten). Darüber hinaus ist pro 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang von mindestens 14 cm) zu pflanzen.

Insbesondere der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze, außerhalb von Einfahrten bzw. offenen Stellplätzen, ist gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Schotter-, Stein- oder Kiesflächen, die

nicht als Stellplatz dienen, sowie die Verwendung von Folien, Vlies oder Gewebe zur Bodenbedeckung sind auf maximal 25 % einer Vorgartenfläche zulässig.

6.4.3 Einfriedungen

Festsetzung:

Im Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sind nur offene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von **1,60 m** zulässig.

Erklärung/Begründung:

Im Plangebiet sind mehrere Grundstücke an der Bahnhofstraße durch halboffene Zäune eingefriedet. Durch die Festsetzung wird somit der Bestand aufgegriffen und das offene städtebauliche und einheitlich wirkende Straßenbild bleibt erhalten. Gleichzeitig soll vor allem den Gewerbetreibenden weiterhin die Möglichkeit eingeräumt werden, Güter und Maschinen ausreichend zu schützen. Die bestehenden Einfriedungen haben Bestandschutz.

6.4.4 Entwässerung

Festsetzung

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das Schmutz- und Regenwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten. Zu neu geplanten oder geänderten Grundstücksentwässerungsanlagen ist ein Entwässerungsgesuch beim Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis zu stellen.

Auf Neu- und Erweiterungsbauten sowie neu geplanten abflusswirksamen Nebenflächen anfallendes Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und im Regelfall auf 1 l/s gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 117 für ein 5-jähriges Regenereignis anhand der ermittelten Grundstücksflächen und dem Drosselabfluss in Höhe von maximal 1 l/s und einer Drosselabflussspende von minimal 2 l/(Sekunde x ha) erfolgen. Unabhängig vom Ergebnis des rechnerischen Nachweises beträgt das für Retentionszisternen zu schaffende, ständig auf dem Grundstück vorzuhaltende, Mindestrückhaltevolumen 5 Kubikmeter. Der entsprechende rechnerische Nachweis hierzu ist dem Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis vorzulegen. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Erklärung/Begründung

Aufgrund der Altlastensituation darf keine gezielte Versickerung erfolgen, sofern nicht die Unbedenklichkeit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird. Aus diesem Grund wird keine Versickerung festgesetzt. Das Schmutz- und Regenwasser ist in den Mischkanal einzuleiten. Durch diese Festlegung sollen mögliche Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf den Wasserhaushalt und das Grundwasser vermieden werden.

Bei Neubauten und Erweiterungen sollen Maßnahmen vorgesehen werden, um das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und somit zeitlich verzögert in den

Mischwasserkanal einzuleiten und somit zu einer Entlastung, insbesondere bei Starkregenereignissen beizutragen.

6.5 Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Altlastenverdachtsflächen

Die folgenden Altlastenverdachtsflächen werden im Bebauungsplan und in der Planzeichnung gekennzeichnet.

- Altstandort „SLgewerk Donnevert & Leroy“ SLS_22135
- Altstandort „Güterbahnhof“ SLS_21001

Für die Altstandorte „SLgewerk Donnevert & Leroy“, ist Schriftverkehr vorhanden. Für den Altstandort „Güterbahnhof“ sind orientierende Untersuchungen eingetragen.

Die Altstandorte sind gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV) mit der Planzeichennummer 15.12 (Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) gekennzeichnet.

Gründung von Bauwerken

Für die Herstellung von Pfahlgründungen und Tiefgründungen tiefer als 5 m sind aufgrund der bestehenden Altlastensituation vorherige Untersuchungen durch einen Sachverständigen notwendig. Diese Tiefbaumaßnahmen sind verpflichtend durch einen Sachverständigen gem. § 18 BBodSchG zu begleiten. Diese Maßnahmen sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen und zu dokumentieren.

Nutzung von Geothermie

Im Falle der Nutzung von Geothermie mittels Vertikalsonden sind vorherige Untersuchungen aufgrund der bestehenden Altlastensituation notwendig. Diese Tiefbaumaßnahmen sind verpflichtend durch einen Sachverständigen gem. § 18 BBodSchG zu begleiten. Diese Maßnahmen sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen und zu dokumentieren.

Erklärung/Begründung

Sollten neben der Nutzung von PV- Anlagen auch die Nutzung von Geothermie realisiert werden, ist die vorliegende Altlastensituation zu beachten. In diesem Zusammenhang sind bestimmte Bedingungen zu beachten, unter denen diese Nutzung möglich ist.

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 sollen.

Freiflächengestaltungs- und Baumschutzsatzung

1. Die Bestimmungen der Freiflächengestaltungssatzung der Kreisstadt Saarlouis vom 14.10.21 sind zu berücksichtigen. Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis sind anzuwenden.

Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung

2. Die Bestimmungen der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung der Kreisstadt Saarlouis vom 21.07.2022, in der jeweils gültigen Fassung, sind zu berücksichtigen.

Denkmalschutz

3. Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die Anzeigepflicht bei Bodenfunden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDschG) sowie die Ordnungswidrigkeiten (§ 28 SDschG) wird hingewiesen.

Natur- und Bodenschutz

4. Die Verbote des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind zu beachten.
5. Die Vegetation angrenzender Flächen soll während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Dabei sind die in der DIN 18920 formulierten Sicherheitsvorkehrungen zu beachten.
6. 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.
7. 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.

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

8. 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.
9. 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 Abzweiggästen 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.
10. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Die Anlagen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Abwasserbeseitigung

11. Der Abwasserkanal (Mischwasser) in der Bahnhofstraße befindet sich in der Zuständigkeit des Entsorgungsverbandes Saar (EVS). Dieser muss grundsätzlich bei allen entwässerungsrelevanten Themen beteiligt werden, da gegebenenfalls eine Zustimmung des EVS benötigt wird.

12. 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.
13. Sollte ein neu herzustellender Kanalanschluss erforderlich werden, muss dieser mit dem Amt für Tiefbauwesen (Abteilung Abwasserwerk) der Kreisstadt Saarlouis sowie dem Entsorgungsverband Saar (EVS) abgestimmt werden. Drainagen dürfen nicht an den Kanal angeschlossen werden. 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).
14. Die geplanten Grundstücksentwässerungsanlagen müssen sowohl den Anforderungen der Entwässerungssatzung und der Abwassergebührensatzung der Kreisstadt Saarlouis (www.saarlouis.de/rathaus/stadtverwaltung/ortsrecht) als auch den Anforderungen der DIN 1986-100 entsprechen.
15. Zu den geplanten Grundstücksentwässerungsanlagen ist ein Entwässerungsgesuch beim Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis zu stellen.

Starkregen

16. 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.

Abfallwirtschaft

17. Die 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**, sind zu beachten.

Altlasten

18. 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.
19. Aufgrund der Altlastensituation darf keine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser erfolgen, sofern deren Unschädlichkeit nicht durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), Sachgebiete 2 oder 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), in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde nachgewiesen wurde.

Kampfmittel

20. 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.

Bahn

21. Vorhaben dürfen den Eisenbahnverkehr auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht stören oder gefährden.
22. Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicherzustellen. Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.
23. Nach Prüfung der DB Netz AG liegen keine Hinweise auf Kabel oder Leitungen auf Fremdgelände vor.
24. Das Grundstück soll von dem Bauherrn bzw. Eigentümer eingefriedet werden, um das Betreten oder Befahren von Bahngelände oder das Hineingelangen in den Gefahrenbereich zu verhindern. Die Einfriedung ist instand zu halten und ggf. zu erneuern. Eine Zuwegung für das Notfallmanagement muss sichergestellt sein.
25. Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen wie z.B. Baustellen- und Parkplatzbeleuchtung oder Reklameanlagen in der Nähe der Gleisanlagen sind Blendwirkungen der Anlagen für den Triebfahrzeugführer auszuschließen.
26. Photovoltaik- und Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Negative Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes sind auszuschließen. Für Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Photovoltaikanlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, können keine Ansprüche gegenüber der Deutsche Bahn AG und der auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnunternehmen geltend gemacht werden.
27. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden und sind in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe wird nicht zugestimmt.
28. Die Abstandsflächen dürfen sich auf das Bahngelände erstrecken. Innerhalb der Abstandsfläche sind jedoch jederzeit Veränderungen der planfestgestellten Bahnanlage zu ermöglichen bzw. zulässig. Ein Baulasteintrag auf Bahngelände wird jedoch nicht übernommen.
29. Bei Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen sind die Mindestpflanzabstände der DB Richtlinie (Ril) 882 zu beachten.
30. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn für Schutzvorkehrungen zu sorgen.

31. Es sind 2026 Gleiserneuerungen im Bahnhof Saarlouis geplant.

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. Weitere Verdichtung soll unter Berücksichtigung allgemeiner gesunder Verhältnisse möglich sein.

Nach der Auswertung der Ergebnisse der Lärmkartierung des 4. Lärmaktionsplanes (2023) der Kreisstadt Saarlouis ergeben sich keine Hinweise für erhöhte Lärmimmissionen für das Plangebiet. Positive Auswirkungen auf die Minderung der Lärmbelastung können sich aus der Fertigstellung der B51 neu als Ortsumgehung Roden sowie die Herstellung des Ost-rings mit einem Anschluss an die B 51 neu als Ortsumgehung Fraulautern ergeben. Des Weiteren können durch die Veränderung des Model-Split vom motorisierten Individualverkehr zur stärkeren Nutzung des Umweltverbundes (ÖPNV, Radwege) auch positive Auswirkungen für die Reduzierung der Lärmbelastung erzielt werden. Das betrifft insbesondere die Umsetzung des Radwegekonzeptes.

Von Seiten der Bahn wurden angesichts der Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse in der Vergangenheit Lärmschutzwände errichtet, da sich die Bahngleise in der Nähe der gewerblichen Nutzung befinden. Die Lärmsanierung der DB entlang der Eisenbahnstrecke Roden-Fraulautern ist inzwischen abgeschlossen.

Die Begrünungsmaßnahmen (Fassadenbegrünung, Flachdachbegrünung) können dazu beitragen die thermischen Belastungen im Plangebiet zu reduzieren, die die Hitzegefahrenkarte für das Plangebiet aufzeigt. Hierdurch kann die Hitzeentwicklung etwas gemindert werden und somit eine positive Wirkung für die Arbeitsbevölkerung sowie die Besucher des bestehenden Nahversorgers erzielt werden. Durch eine Entsiegelung von Flächen zur Verringerung der Hitzebelastung kann im Plangebiet kein solcher Beitrag geleistet werden. Aufgrund der bestehenden Altlastensituation im gesamten Geltungsbereich des BBPs ist die Herstellung von wasserdurchlässigen Belägen nur möglich, wenn ein Gutachter die Unbedenklichkeit bestätigt.

7.1.2 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 fast vollständig bebaut. Ziel der Bauleitplanung ist unter anderem die Festlegung der Art der baulichen Nutzung, sowie die Regulierung des Maßes der baulichen Nutzung und die Regulierung des Gebietes in der Höhe.

Im gesamten räumlichen Geltungsbereich liegen bestehende Altlastenflächen. Es handelt sich um den Güterbahnhof/Schrottplatz und das Sägewerk Donnevert & Leroy. Die direkt angrenzenden Bahnflächen sind ebenfalls im Altlastenkataster eingetragen. Um die Altlastenbelange im BBP sachgerecht zu berücksichtigen, wird im BBP keine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das Schmutz- und Regenwasser ist in den Mischwasserkanal einzuleiten. Versickerungsfähige Beläge sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich aufgrund der bestehenden Altlastensituation ohne vorherige Untersuchung durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundesbodenschutzgesetz und einer Bestätigung der Unbedenklichkeit nicht erlaubt.

Die wenigen, vorhandenen größeren Bäume auf den Grundstücken tragen zu einer positiven Wahrnehmung des Gewerbegebietes bei. Der Eindruck eines tristen Gewerbegebietes an der verkehrsreichen Haupteinfahrtsstraße wird etwas gemindert. Neben der positiven stadtgestalterischen Wirkung können sie darüber hinaus zur Verbesserung der stadtklimatischen Situation beitragen und sich positiv auf die Luftreinhaltung sowie die Reduzierung des Lärms auswirken. Das Klimaschutzgutachten und die Hitzegefahrenkarte zeigen die starke Betroffenheit im Plangebiet, daher sind Begrünungsmaßnahmen vorgesehen, die zu einer Verbesserung der humanbioklimatischen Situation beitragen und einer weiteren negativen Entwicklung entgegenwirken können.

Bezüglich der Nutzung der erneuerbaren Energien werden Vorgaben gemacht, die einer nachhaltigen Entwicklung des Gebietes dienen. Durch die Festsetzung zum verpflichtenden Bau von Photovoltaikanlagen wird ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz und zur Einsparung fossiler Energien geleistet.

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

Die Belange des Umweltschutzes werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

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. Sie bleiben zukünftig allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig. Arbeitsplätze werden somit erhalten bzw. gesichert. Lediglich Vergnügungsstätten und Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution sind zukünftig nicht mehr zulässig.

sig. Hier überwiegen die Interessen der Stadt an einer ansprechenden Durchgangssituation und der Vermeidung von Trading-Down-Effekten.

Die Steuerung des Einzelhandels und der Nahversorger erfolgt auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Kreisstadt Saarlouis. Durch die Zulässigkeit einzelner Einzelhandelsbetriebe und Nahversorger im Planungsgebiet sollen keine nachteiligen Auswirkungen für die Innenstadt entstehen. Entsprechend des Einzelhandelskonzeptes gibt es trotzdem noch zahlreiche Möglichkeiten für den Einzelhandel sowie Nahversorger in anderen Teilen des Stadtgebietes. Die Belange der Wirtschaft werden somit nicht negativ beeinträchtigt.

7.1.4 Auswirkungen auf die Gestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes

Der Bebauungsplan überplant ein bereits fast vollständig bebautes Gebiet innerhalb Fraulauterns. Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Die wenigen, vorhandenen größeren Bäume auf den Grundstücken tragen zu einer positiven Wahrnehmung des Gewerbegebietes bei. Der Eindruck eines tristen Gewerbegebietes an der verkehrsreichen Haupteinfahrtsstraße wird etwas gemindert.

Die Entwicklung der Höhe der Gebäude wird reguliert. Im Bebauungsplan werden daher die Trauf- und Firsthöhe festgelegt, die sich am Bestand orientieren. Dies dient dazu ein gleichmäßiges Ortsbild zu gewährleisten und extreme Sprünge bei der Höhenentwicklung zu vermeiden. Der Bebauungsplan beinhaltet u.a. Vorschriften zur Gestaltung der unbebauten Flächen, sowie zu Einfriedungen und Dachgestaltung. Die Festsetzungen tragen dazu bei, dass das Stadtbild positiv gestärkt wird und eine Überfrachtung des öffentlichen Raumes durch massive Bebauung etc. vermieden wird. Negative Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Stadtbild sind somit nicht erkennbar.

7.1.5 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 Gewerbegebiet sind keine Nutzungen zu erwarten, welche besonderen Anforderungen an die Verkehrsinfrastruktur sowie die Ver- und Entsorgung befürchten lassen, als diese die bereits im Planungsgebiet aktuell bestehen. Im Planungsgebiet besteht durch die Festsetzungen in einigen Bereichen die Möglichkeit der Verdichtung, jedoch liegt das Verkehrsaufkommen einer möglichen Nachverdichtung im Rahmen des Üblichen und kann von der vorhandenen Infrastruktur aufgenommen werden.

Der Straßenraum wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Eine Umgestaltung des Teilabschnittes der Bahnhofstraße i.S. des Radwegekonzeptes zur Anlage eines Radweges ist möglich.

7.1.6 Auswirkungen auf die Ergebnisse eines von der Kreisstadt beschlossenen Konzeptes

- ISEK „Sozialer Zusammenhalt“ Fraulautern (2018)

Im Stadtteil Fraulautern wurde ein Handlungsbedarf für verschiedene städtebauliche Bereiche festgestellt. Durch die Umsetzung verschiedener Maßnahmen soll eine Verbesserung im Programmgebiet erreicht werden. Insbesondere die Aufstellung einer Werbeanlagensatzung (6.3g) sowie die Steuerung der Vergnügungsstätten durch die Bauleitplan (6.3h) wer-

den als Maßnahmen im Handlungsfeld „Städtebau, Stadtbild und Freiraum“ des ISEKs genannt, um eine Steuerung und Aufwertung zu erzielen.

Die Steuerung der Werbeanlagen unter 6.3g konnte durch die zwischenzeitlich erlassene Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung für die gesamte Stadt geregelt werden. Diese erfasst auch das Plangebiet. Eine eigene Regelung muss im BBP nicht erfolgen.

Die im ISEK aufgeführte Maßnahme zum Ausschluss von Vergnügungsstätten unter 6.3h kann durch die Stadt im BBP umgesetzt werden.

- Einzelhandelskonzept (2019)

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

- Radverkehrskonzept (2022)

Im BBP wird nur der öffentliche Straßenraum der Bahnhofstraße festgelegt. Die Realisierung von Maßnahmen des RVKs 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.

7.1.7 Auswirkungen auf das von der Kreisstadt beschlossene Sanierungsgebiet Fraulautern

Durch den BBP kann die positive Entwicklung zur Behebung von städtebaulichen Missständen sowie die Stabilisierung von Quartieren im Sanierungsgebiet erreicht werden. Die bestehende gewerbliche Nutzung kann gesichert und gebietsfremde Nutzungen, die zu einem Trading-Down-Effekt führen ausgeschlossen werden. Das Gewerbegebiet kann aufgewertet und attraktiver werden. Der BBP dient der nachhaltigen Verbesserung im Plangebiet und dem Erreichen der positiven Ziele des Sanierungsgebietes.

7.1.8 Auswirkungen auf private Belange

Die betroffenen Grundstückseigentümer sowie die Nachbarschaft werden durch die vorliegende Planung nicht übermäßig negativ berührt. Die bestehenden Nutzungen bleiben weitgehend zukünftig zulässig, jedoch ist die Zulassung von Bauvorhaben der Privaten im Vergleich mit einer Zulassung der Vorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB in ihrem Umfang eingeschränkter. Den Eigentümern werden **großzügige Baufenster** eingeräumt. Jedoch werden Erweiterungsmöglichkeiten in die Höhe durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe begrenzt. Die Nutzbarkeit der Grundstücke wird jedoch, wie oben beschrieben, nicht in der Art und Weise eingeschränkt, dass es für die einzelnen Eigentümer unzumutbar wäre.

Nennenswerte Planungsalternativen bestehen aufgrund der Zielsetzung der Kreisstadt Saarlouis (Begrenzung der baulichen Entwicklung in die Höhe sowie Vermeidung eines Trading-Down-Effektes im Plangebiet etc.) ebenfalls nicht. Die Begründung für die einzelnen Maßnahmen sind im Text dargelegt.

Durch die Festsetzung zur Nutzung erneuerbarer Energien entstehen für den Bauherrn erhöhte Baukosten. Diese Kosten werden jedoch durch die steigenden Energiekosten relativiert. Die Nutzung der Solarenergie ist kostenlos und die Anschaffungskosten sind kalku-

lierbar. Angesichts steigender Energiepreise ist die Errichtung der PV-Anlagen sinnvoll und sichert den Unternehmen langfristig eine gewisse Unabhängigkeit und Versorgungssicherheit.

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. Darüber hinaus besteht eine weitere freiwillige Möglichkeit im Rahmen des geförderten Hausbaumkonzeptes einen kostenlosen Baum zur Verbesserung der Bestandssituation zu erhalten.

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

7.1.9 Auswirkungen auf sonstige Belange

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

7.1.10 Entschädigungsansprüche

Für das Plangebiet des BBPs „Bahnhofstraße“ besteht bislang kein BBP. Daher beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Gemäß § 34 BauGB erfolgt die Beurteilung nach dem Gebot des Einfügens. Die Beurteilung der Zulässigkeit ist nach § 34 BauGB nicht immer eindeutig, während im BBP die Beurteilung nach den Festsetzungen erfolgt und somit eindeutig ist.

Ein Entschädigungsanspruch könnte entstehen, wenn die zulässige Nutzung innerhalb einer 7-Jahre-Frist aufgehoben oder geändert wird. Durch die Aufstellung des BBPs kann es durch den Ausschluss von Nutzungen, der Steuerung des Einzelhandels sowie der Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen zu Einschränkungen der baulichen Nutzungen der Grundstücke für die Grundstückseigentümer kommen.

Innerhalb der letzten 7 Jahre haben die Eigentümer von den Möglichkeiten einer intensiveren baulichen Nutzung der Grundstücke keinen Gebrauch gemacht. Entschädigungsansprüche nach §§ 39 BauGB ff werden nicht ausgelöst.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll das bestehende Gewerbegebiet gesichert werden. Daher werden gebietsfremde Nutzungen, die einen Trading-Down-Effekt bewirken ausgeschlossen. Des Weiteren soll im Gebiet eine einheitliche stadtbildverträgliche Höhenentwicklung gewährleistet werden. Die gewählten Festsetzungen orientieren sich am Bestand. Eine Entschädigungspflicht der Stadt entfällt.

7.2 Gewichtung des Abwägungsmaterials

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

Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes

- Schutz der bestehenden Baustruktur
- **Großzügige Baufenster gewährleisten dem Eigentümer ausreichende Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten**
- Vermeidung zu hoher Verdichtung
- Steuerung von Vergnügungsstätten
- Steuerung des Einzelhandels **i.S. des EHK**
- **Sicherung, Stabilisierung und Attraktivierung des bestehenden Gewerbegebietes**
- **Umsetzung einer Maßnahme des ISEKs**
- **Umsetzung der Sanierungsziele (Stabilisierung und Aufwertung)**
- Aufwertung der unbebauten Flächen

Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes

Ein mögliches Argument, welches gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße“ hervorgebracht werden könnte, ist die Tatsache, dass die privaten Belange beeinträchtigt werden.

Der Private wird gegenüber einer Genehmigung nach § 34 BauGB zukünftig in seinem Handlungsspielraum eingeschränkt. Eine Beurteilung des Vorhabens nach § 34 BauGB hätte eine stärkere Ausnutzung der Grundstücke zugelassen.

Aus diesem Grund wird bezüglich der weiteren baulichen Entwicklung in Zukunft lenkend eingegriffen. Dies ist nur möglich, wenn die mittlerweile relativ weiten Grenzen des „Einfügens“ nach § 34 BauGB im Geltungsbereich durch einen Bebauungsplan bedeutend feiner gesteuert werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Bahnhofstraße“ ist somit erforderlich.

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	%
<i>Fläche des Geltungsbereiches</i>	20.450	100
Gewerbegebietsfläche davon überbaubare Fläche	16.250 15.128	79,5
Verkehrsfläche	4.200	20,5

9. ANHANG: ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG

(gesondertes Dokument)

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße“.

Saarlouis, den

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis

.....
(Marc Speicher)