

Gerichtsstraße

Bebauungsplan in der Kreisstadt Saarlouis, Stadtteil Saarlouis, Innenstadt

15.03.2019, Satzung



K E R N
P L A N

Gerichtsstraße

IMPRESSUM

Im Auftrag:



Kreisstadt Saarlouis
Großer Markt 1
66740 Saarlouis

Stand: 15.03.2019, Satzung

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektbearbeitung:

M.Sc. Lisa Müller, Umweltplanung und Recht

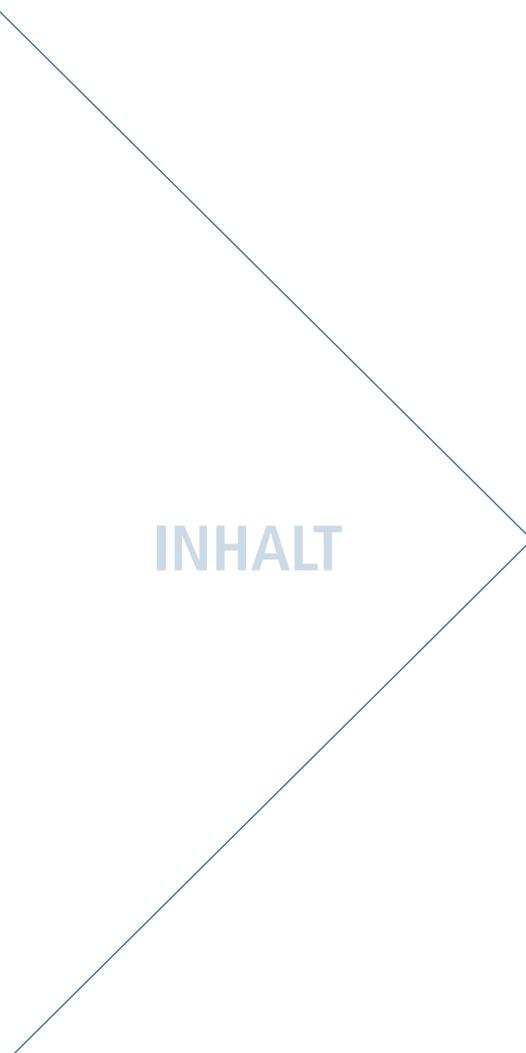
Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N



INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	7
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	20
Auswirkungen der Planung, Abwägung	31

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Städtebauliche Studie Kernstadt Saarlouis

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat eine städtebauliche Studie für die Kernstadt gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Die Gebietskulisse dieser Studie umfasst eine Fläche von ca. 100 ha. Der Stadtrat ist zu dem Entschluss gekommen, dass flächendeckend quartiersspezifische Regelungen für die Innenstadt erlassen werden müssen, die die erhaltenswerten Bebauungs- und Quartiersstrukturen schützen, aber gleichzeitig Neubau sowie Erweiterungen ermöglichen.

Die städtebauliche Studie zeigt die in der Kernstadt Saarlouis bestehenden Problem-bereiche, die auf Basis der Regelungen des § 34 BauGB existieren, auf. Hintergrund der Studie ist, dass aufgrund der Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit (überwiegend) nach § 34 BauGB, die Frage, ob Bauvoranfragen bzw. Bauanträge positiv beschieden werden müssen, oft nicht eindeutig zu beantworten ist. In verschiedenen Stadtquartieren ist die Baustruktur derart heterogen, dass hier eine Vielzahl von baulichen Möglichkeiten nach § 34 BauGB bestehen, die die Gestalt und das Erscheinungsbild verschiedener Quartiere völlig verändern können. Auf Basis bestehender Großbauten haben sich bereits ganze Quartiere nachhaltig verändert. Durch rechtzeitiges Reagieren besteht jedoch noch die Chance, die (historisch) gewachsenen, teils stadtbildprägenden Strukturen planungsrechtlich sichern und steuern zu können.

Innerhalb des Untersuchungsgebiets der städtebaulichen Studie liegt u. a. auch das Quartier der Gerichtsstraße (in der Studie Quartier 19 - Bereich Prälat-Subtil-Ring). Die städtebauliche Studie unterscheidet drei Hauptkategorien zum Handlungsbedarf. Dem Quartier der Gerichtsstraße wird dabei die Kategorie III „dringender Handlungsbedarf“ attestiert (höchste Kategorie) und empfohlen, dringend bauleitplanerisch zu steuern und unverzüglich ein Planverfahren einzuleiten. Dies erfolgt mit dem vorliegenden Bebauungsplan.

Bebauungsplan „Gerichtsstraße“

Für das Gebiet der Gerichtsstraße besteht bisher kein Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich aktuell vollständig nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Die Gebäude innerhalb des Plangebietes sind - mit Ausnahme des Hotel-Anbaus sowie des Neubaus des Prälat-Subtil-Rings Hs.-Nr. 12 - in der „Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen“ der Kreisstadt Saarlouis als erhaltenswerte Gebäudestrukturen festgesetzt. Darüber hinaus sind die Gebäude im Bereich des Prälat-Subtil-Rings in der Städtebaulichen Studie der Kreisstadt Saarlouis größtenteils als stadtbildprägende und dadurch städtebaulich wertvolle Baustrukturen festgesetzt.

Dieses städtebaulich schützenswerte Erscheinungsbild tritt jedoch zunehmend in den Hintergrund.

Bedingt durch die Genehmigungspraxis der letzten Jahre zeigt sich die Entwicklung hin zu weiterer innerstädtischer Verdichtung (Aufstockung, Zusammenlegung von Gebäuden und Grundstücken, Erweiterung im rückwärtigen Bereich zur 2. Reihe). Die Baustruktur als auch die Nutzungen innerhalb des Gebiets sind bereits heute heterogen, sodass hier eine Vielzahl von baulichen Möglichkeiten und Nutzungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB bestehen.

Ein Beispiel in diesem Zusammenhang stellt der Anbau des Hotels „La Maison“ dar. Bei diesem Gebäude handelt es sich zwar um einen quartiersuntypischen modernen Flachdachbau, der sich dennoch harmonisch in seine nähere Umgebung einfügt. Das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB ist somit erfüllt. Insgesamt werden die Grenzen des „Einfügens“ nach § 34 BauGB durch den Anbau des Hotels aber aufgeweitet.

In den vergangenen Jahren ist ein größeres viergeschossiges Objekt mit einem Flachdach auf der Parzelle „Prälat-Subtil-Ring 12“ neu entstanden, welches sich hinsichtlich seiner Kubatur und städtebaulichen Prägung kaum an den Bauten im Bereich des Gebiets der Gerichtsstraße orientiert,

sondern sich vielmehr bezüglich des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB von dem Gebäude des Amtsgerichtes Saarlouis ableitet. Hierdurch kommt es im Umfeld des Neubaus „Prälat-Subtil-Ring 12“ auch zusammen mit dem Hotelanbau zu einer Veränderung der städtebaulichen Eigenart. Basierend auf dieser Entwicklung und ohne bauleitplanerische Steuerung können weitere unmaßstäbliche Bauten in dem Quartier entstehen und somit das städtebauliche Gefüge belasten, überdehnen und nachhaltig verändern. Die bereits bestehende Nutzungsmischung innerhalb des Plangebietes, die immer stärkere Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung (insbesondere zur Gebäudeoberkante) und die zunehmende Erweiterung in der zweiten Reihe ist insbesondere in dem Bereich zwischen dem Hotel „La Maison“ und dem Gebäude des Prälat-Subtil-Rings Hs.-Nr. 12 erkennbar.

Ziel des Bebauungsplanes „Gerichtsstraße“ ist es, den bestehenden Gebietscharakter des Stadtquartiers zu bewahren und die teils stadtbildprägenden und erhaltenswerten Gebäudestrukturen vor einer Überprägung durch weitere unmaßstäbliche Neubauvorhaben oder Erweiterungen des Bestandes zu schützen. Die städtebaulich wertvollen Gebäudestrukturen sollen auch zukünftig noch zur Geltung kommen. Dazu ist es notwendig, die relativ weiten Grenzen des „Einfügens“ nach § 34 BauGB durch einen Bebauungsplan bedeutend feiner zu steuern. Bedingt durch die Genehmigungspraxis der letzten Jahre zeigt sich, wie bereits dargelegt, die Entwicklung zu einer zunehmend weiteren innerstädtischen Verdichtung und einer Nutzungsmischung innerhalb der Stadtquartiere.

Aus diesen Gründen hat der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gerichtsstraße“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gerichtsstraße“ umfasst eine Fläche von ca. 2,6 ha.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 01. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 m² weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da durch das Planvorhaben weniger als 20.000 m² an Fläche potenziell neuversiegelt wird. Gem. § 13a Abs. 1 BauGB ist demnach die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird.

Zwar umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt ca. 2,6 ha, allerdings handelt es sich hierbei größtenteils um eine Bestandsüberplanung. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) entspricht der der Bestandsbebauung.

Eine weitere Bebauung beziehungsweise großflächige Erweiterung ist insbesondere im Bereich der Parkanlage des Hotels „La

Maison“ möglich (potenzielle Erweiterungsfläche für hoteleigene Anlagen). Auch im Bereich der beiden Gebäude Gerichtsstraße Hs.-Nr. 3 und „Im Glacis“ Hs.-Nr. 15 sind größere Neuversiegelungen - beispielsweise durch die Errichtung von Einfamilienhäusern - denkbar. Die Baufenster im restlichen Plangebiet lassen dem gegenüber in erster Linie Erweiterungen der bestehenden Bausubstanz zu. An einigen Stellen sind hierbei jedoch ebenfalls größere Neuversiegelungen möglich (z. B. Im Glacis Hs.-Nr. 11, Prälat-Subtil-Ring Hs.-Nr. 7, Gerichtsstraße Hs.-Nr. 4).

Im Zuge der Realisierung des Planvorhabens kann es somit zu größeren Neuversiegelungen innerhalb des Plangebietes kommen. Eine Überschreitung des Schwellenwertes würde durch eine Nachverdichtung in diesen Bereichen insgesamt jedoch nicht erfolgen. Somit ist eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Zudem dürfen keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Be-

grenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu. Auch unterliegt die Planung nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Die übrigen Anwendungsvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.



Luftbild mit Geltungsbereich; Quelle: Kreisstadt Saarlouis; Bearbeitung: Kernplan

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis stellt für das Gebiet eine gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit nicht vollständig gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Wege der Berichtigung.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich liegt im Nordosten der Kernstadt Saarlouis, unweit der Fußgängerzone und des „Großen Marktes“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Straßenverkehrsfläche der Zeughausstraße,
- im Osten durch das Gelände der angrenzenden Förderschule (Anne-Frank-Schule) sowie die Straßenverkehrsfläche der Straße „Im Glacis“,
- im Süden durch das Gelände des angrenzenden Amtsgerichtes sowie die Straßenverkehrsfläche der Kapuzinerstraße und
- im Westen durch Parkplatzflächen, die angrenzende Wohnbebauung der Zeughausstraße und die Straßenverkehrsfläche des „Prälat-Subtil-Rings“.

Innerhalb des Gebiets liegt die Gerichtsstraße, die dem Bereich seinen Namen gibt.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.



Blick auf die Bebauung des Prälat-Subtil-Rings mit unmaßstäblichem Neubau

Nutzung und Struktur des Plangebiets

Hinsichtlich der Nutzungsstruktur ist das Plangebiet zweigeteilt. Während der Bereich der Gerichtsstraße, der Straße „Im Glacis“ sowie der Kapuzinerstraße vorwiegend durch Wohnnutzungen geprägt ist - lediglich die „Academia - Haus der Bildung“ findet sich hier - ist der Bereich des „Prälat-Subtil-Rings“ mischgenutzt.

Demnach finden sich entlang der Straße „Prälat-Subtil-Ring“ neben Wohnnutzungen vereinzelt auch Dienstleistungs-, Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe (u. a. Rechtsanwaltskanzlei, EP-Media-Store, Pilates-Studio) sowie ein Hotelleriebetrieb mit Gastronomie (Hotel „La Maison“). Im rückwärtigen Bereich des Hotels „La Maison“ ist zudem eine attraktiv gestaltete, private Grün-/Parkanlage zu finden. Diese stellt zusammen mit der größeren privaten Gartenfläche der Gerichtsstraße Hs.-Nr. 9 und 9a eine quartiersprägende Grünstreifenstruktur dar, die erhalten werden sollte.

Hinsichtlich der Nutzungsstruktur wirkt das Plangebiet daher insgesamt sehr heterogen. Mindernutzungen, Einrichtungen mit Trading-Down-Effekten o. ä. sind innerhalb des Gebiets sowie in dessen unmittelbarem Umfeld jedoch nicht erkennbar.

In den letzten Jahren gab es in dem Gebiet mehrere Neubauvorhaben. Somit ist deutlich, dass in diesem Bereich ein Ansiedlungsdruck besteht und städtebauliche Konflikte für die Zukunft zu vermeiden sind, was durch diesen Bebauungsplan erfolgt.

Die Bebauung innerhalb des Plangebietes ist ebenfalls sehr heterogen. Hinsichtlich der bestehenden Bautypologien lassen sich insgesamt drei verschiedene Bereiche unterscheiden:



Hotelleriebetrieb „La Maison“ im Bereich des Prälat-Subtil-Rings

1. Bebauung Prälät-Subtil-Ring - westlicher Bereich
2. Bebauung Prälät-Subtil-Ring - östlicher Bereich
3. Bebauung Bereich Gerichtsstraße, Im Glacis und Kapuzinerstraße

Bebauung Prälät-Subtil-Ring - westlicher Bereich

Die Bebauung im Bereich des westlichen Prälät-Subtil-Rings (Hs.-Nr. 5, 7 und 9) ist sehr homogen. Bei den Gebäuden handelt es sich ausschließlich um zweigeschossige Stadtvillen mit je einem Dachgeschoss. Hinsichtlich der Höhen weisen sie eine durchgehend einheitliche Traufhöhe von ca. 7,00 m sowie eine einheitliche Firsthöhe von ca. 12,00 m auf. Die Gebäude verfügen ausnahmslos über ein Walmdach mit Gauben. Hinsichtlich der Gaubenformen finden sich Rund-, Satteldach- und Flachdachgauben, Zwerchhäuser oder -giebel sind nicht vorhanden.

Aufgrund des positiv stadtbildprägenden Erscheinungsbildes der Stadtvillen handelt es sich bei den Gebäuden um erhaltenswerte Strukturen, die zu sichern und vor einer Überprägung zu schützen sind.

Bebauung Prälät-Subtil-Ring - östlicher Bereich

Dahingegen wirkt die Bebauung im östlichen Bereich der Straße „Prälät-Subtil-Ring“ vergleichsweise heterogen. Innerhalb des Gebiets finden sich mehrere stadt-



Erhaltenswerte Gebäudestrukturen - zweigeschossige Stadtvillen mit Walmdach und Gauben

bildprägende und somit erhaltenswerte Gebäudestrukturen, ein Sonderbau mit dem Hotel „La Maison“ sowie ein innergebietlicher „Ausreißer“ mit dem Neubau des Prälät-Subtil-Rings Hs.-Nr. 12.

Die stadtbildprägenden Gebäude verfügen je über zwei Vollgeschosse (teils zusätzlich über ein Dachgeschoss) sowie ein Mansardwalmdach. Zudem weisen die Gebäude ausnahmslos Zwerchhäuser/-giebel und Gauben (Schleppgauben, Flachdachgauben) auf. Aufgrund des positiv stadtbildprägenden Erscheinungsbildes dieser Gebäude handelt es sich hierbei um erhaltenswerte Strukturen, die zu sichern und vor einer Überprägung zu schützen sind.

Mit dem Hotel „La Maison“ findet sich eine weitere stadtbildprägende Gebäudestruktur in dem Bereich. Das Hauptgebäude des Hotels verfügt über vier Vollgeschosse (davon zwei im Bereich des Daches) und ein Mansardwalmdach mit Zwerchhaus. Bei dem angebauten Bistro handelt es sich um ein zweigeschossiges Gebäude mit Walmdach, das sich harmonisch in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Lediglich der neue Anbau des Hotels entspricht optisch nicht diesem historischen Erscheinungsbild. Bei diesem Gebäude handelt es sich vielmehr um einen quartiersuntypischen modernen Flachdachbau mit drei Vollgeschossen, der sich aufgrund seiner äußeren Gestaltung ebenfalls harmonisch in die nähere Umgebung einfügt.



Unmaßstäblicher Neubau - viergeschossiger Flachdachbau im Bereich der Straße „Prälät-Subtil-Ring“; entspricht nicht der Eigenart der näheren Umgebung

Der Neubau des Prälät-Subtil-Rings Hs.-Nr. 12 stellt aufgrund seiner Gebäudekubatur innerhalb des Gebietes einen „Ausreißer“ dar. Das Gebäude weist insgesamt vier Vollgeschosse auf und verfügt über ein Flachdach, sodass sich der Bau aufgrund seines äußeren Erscheinungsbildes nicht in das Plangebiet einfügt. Bezüglich des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB leitet sich der Neubau vielmehr von dem Gebäude des Amtsgerichtes Saarlouis (südlich des Plangebietes) ab.

Hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen stellt sich der Bereich ebenfalls heterogen dar. Demnach variiert die Traufhöhe von ca. 4,50 m bis ca. 8,00 m und die Firsthöhe von ca. 11,00 m bis ca. 16,00 m. Der Neubau des Hotels „La Maison“ weist zudem eine Gebäudeoberkante von ca. 11,50 m auf, der Neubau des Gebäudes des Prä-

lat-Subtil-Rings Hs.-Nr. 12 eine Gebäudeoberkante von ca. 15,00 m.

Bebauung Bereich Gerichtsstraße, Im Glacis und Kapuzinerstraße

Im Bereich der Gerichtsstraße, der Straße „Im Glacis“ und der Kapuzinerstraße ist die Bebauung vergleichsweise homogen. Hier finden sich in erster Linie Wohngebäude, die ausschließlich ein bis zwei Vollgeschosse aufweisen und zum Teil über ein weiteres Geschoss im Dach verfügen. Die Trauf- und Firsthöhen der baulichen Anlagen variieren innerhalb des Bereiches und liegen ca. zwischen 3,50 m und 7,50 m (Traufhöhe) und ca. zwischen 8,00 m und 11,50 m (Firsthöhe).

Hinsichtlich der Dachformen finden sich in dem Bereich in erster Linie Sattel- und Walmdächer sowie vereinzelt Krüppelwalm- oder Mansardwalmdächer. Ein Großteil der Gebäude in dem Bereich verfügt zudem über Dachaufbauten wie Zwerchhäuser/-giebel oder Gauben (Schleppgaube, Walmdachgaube, Flachdachgaube). Die Baustruktur in dem Bereich ist insgesamt kleinteilig. Hierbei handelt es sich vorwiegend um Einfamilienhäuser, die nach 1950 entstanden sind. Ein Großteil der Grundstücke ist eingefriedet.



Wohnbebauung - zweigeschossige Gebäude mit einem Dachgeschoss, Satteldach und Gauben

Ökologische Qualitäten innerhalb des Plangebietes; Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind die Gebäudevorfleichen, vor allem im Bereich des Prälat-Subtil-Rings, größtenteils versiegelt. Lediglich vereinzelt - insbesondere im Bereich der alten Stadtvillen sowie im Bereich der Straße „Im Glacis“ - finden sich gärtnerisch angelegte Vorflächen mit Grün- und Gehölzstrukturen. Diese werten das Erscheinungsbild des Quartiers optisch auf. Zudem tragen die Grün- und Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes zur Verbesserung des Mikroklimas (u.a. durch Staubbindung, Temperatenausgleich) bei.

Nach § 34 BauGB bestehen kaum Möglichkeiten, ökologische Qualitäten in das Plangebiet einzubringen. Dabei können Begrünungen (z. B. Dach-/Fassadenbegrünungen) neben den positiven Auswirkungen auf das Mikroklima auch positive Auswirkungen auf das Entwässerungssystem eines Gebiets haben. Anfallendes Niederschlagswasser kann beispielsweise durch eine Dachbegrünung (Retentionsdach) auf dem Grundstück zurückgehalten und dadurch der Entwässerungskanal entlastet werden.

Eine weitere Eingrünung des Gebiets ist zukünftig somit wünschenswert.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches der „Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen“.

In der direkten Umgebung des Plangebietes findet sich das Amtsgericht der Kreisstadt Saarlouis, das Kaufmännische Berufsbildungszentrum KBBZ sowie das Marienhaus Klinikum. Die Fußgängerzone von Saarlouis befindet sich in ca. 300 m Entfernung.

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flurstücke befinden sich teilweise im Eigentum der Stadt bzw. sonstigen öffentlichen Trägern. Zum überwiegenden Teil sind sie Eigentum von Privatpersonen.



Wohnbebauung - eingeschossiges Gebäude mit Dachgeschoss, Walmdach und Gauben

Stadtbildprägende Gebäudestrukturen



Mustertyp 1

Das Gebäude weist ein bis zwei Vollgeschosse sowie mind. ein weiteres Vollgeschoss im Dach auf und verfügt über ein Mansardwalmdach mit Zwerchhaus/-giebel und teilweise Gauben. Das Gebäude ist traufständig angeordnet. Das Dachgeschoss wird zu Wohn- oder gewerblichen Zwecken genutzt. Teilweise handelt es sich um ein Doppelhaus.



Mustertyp 2

Das Gebäude weist zwei Vollgeschosse auf und verfügt über ein Walmdach. Dachaufbauten wie ein Zwerchhaus/-giebel oder Gauben sind bei diesem Gebäudetyp nicht vorhanden. Das Gebäude ist traufständig angeordnet. Das Dachgeschoss wird nicht genutzt.



Mustertyp 3

Das Gebäude weist zwei Vollgeschosse (evtl. ein weiteres Geschoss im Dach) auf und verfügt über ein Walmdach mit Gauben. Ein Zwerchhaus/-giebel ist bei diesem Gebäudetyp nicht vorhanden. Das Gebäude ist trauf- oder giebelständig angeordnet. Das Dachgeschoss wird zu Wohnzwecken genutzt.

Stadtbildprägende Gebäudestrukturen

Innerhalb des Plangebietes finden sich im Bereich des Prälat-Subtil-Rings mehrere Gebäudestrukturen, die aufgrund ihres äußeren Erscheinungsbildes positiv stadtbildprägend sind.

Hierbei handelt es sich um alte Stadtvillen sowie historische Häuser mit Mansardwalmdächern. Die Gebäude stehen zwar nicht unter Denkmalschutz, sind aufgrund ihres historischen Erscheinungsbildes und der prominenten Lage an einer der Hauptverkehrsachsen der Kernstadt Saarlouis jedoch in Zukunft zu sichern und zu schützen.

Folgende Gebäude sind dabei als stadtbildprägende und somit städtebaulich wertvolle Strukturen einzustufen:

- Ensemble alte Stadtvillen (Prälat-Subtil-Ring Hs.-Nr. 5, 7 und 9)
- Prälat-Subtil-Ring Hs.-Nr. 14
- Prälat-Subtil-Ring Hs.-Nr. 16
- Prälat-Subtil-Ring Hs.-Nr. 18
- Prälat-Subtil-Ring Hs.-Nr. 20
- Prälat-Subtil-Ring Hs.-Nr. 22 (Hotel „La Maison“: ehemaliges Oberverwaltungsgericht mit Hausmeisterhaus; ohne Neubau)

Hinsichtlich der Bautypologien der stadtbildprägenden Gebäude können grundsätzlich drei verschiedene Mustertypen unterschieden werden (vgl. Ausführungen zu den stadtbildprägenden Gebäudestrukturen auf der vorangehenden Seite).

Ziel des Bebauungsplanes „Gerichtsstraße“ ist es insbesondere auch, die stadtbildprägenden und damit erhaltenswerten Gebäudestrukturen vor einer Überprägung durch unmaßstäbliche Neubauvorhaben und Erweiterungen zu schützen, sodass diese städtebaulich wertvollen Gebäudestrukturen auch zukünftig noch zur Geltung kommen.

Eine Erweiterung der Gebäude soll nur insoweit zulässig sein, wie sie sich nicht auf die Stadtbildprägung auswirkt.

Die Einstufung der Gebäude nach den jeweiligen Mustertypen ist dem Detailplan „Luftbild Geltungsbereich Bebauungsplan „Gerichtsstraße““ zu entnehmen.



Stadtbildprägende Gebäudestruktur - Hotelleriebetrieb „La Maison“

Topografie des Plangebiets

Das Plangebiet ist reliefarm. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auswirken wird.

Verkehrsbindung

Das Plangebiet ist bereits vollständig an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Über die Zeughausstraße im Norden des Plangebiets wird das Gebiet an die B405 und die B51 und somit an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die nächste Autobahn-Anschlussstelle befindet sich ca. 3 km in nordwestlicher Richtung entfernt (A 620, Anschlussstelle Waldfangen).

Weiterer Erschließungsanlagen bedarf es zur Realisierung des Vorhabens nicht.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig an das örtliche System der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Im heutigen Ist-Zustand entwässert das Gebiet im Mischsystem. Der Bereich der Gerichtsstraße, der Straße „Im Glacis“ und der Kapuzinerstraße wird jedoch im Jahr 2019 zwecks hydraulischer Entflechtung im Trennsystem überplant und in den Folgejahren umgebaut.

Aufgrund der Belastungssituation der Kanalisation erfolgt die Entwässerung des Plangebietes im modifizierten Trennsystem.

Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal bzw. einen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Sollte eine Versickerung technisch nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch eine Dachbegrünung oder andere geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen (Mischwasserkanal bzw. Regenwasserkanal mit Einleitung in die Saar).

Die Grundstücke waren bereits vor dem Jahr 1999 bebaut, sodass die Vorgaben des § 49a SWG nicht zu beachten sind.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Saarlouis

Die Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH aus Erlangen wurde im August 2014 mit der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Kreisstadt Saarlouis beauftragt. Bei dem vorliegenden Konzept handelt es sich um den aktuellen Entwurfsstand vom Februar 2016.

Dabei trifft das Gutachten auch Aussagen, die im vorliegenden Bebauungsplanverfahren zu beachten sind.

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches

„Die Innenstadt ist bevorzugter Standort für qualifizierte und spezialisierte Einzelhandelsangebote mit gesamtstädtischer und regionaler Versorgungsfunktion. In der Innenstadt wird ein möglichst umfassender, in den innenstadtrelevanten Sortimenten vollständiger Branchenmix angestrebt mit dem Ziel, dort den Erlebniseinkauf zu ermöglichen. Um diese Entwicklung zu fördern, aber auch eine Schutzwirkung gegenüber großflächigen Angeboten auf der Grünen Wiese in umliegenden Gemeinden zu erreichen, ist eine flächenscharfe Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches notwendig.“ (Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Kreisstadt Saarlouis; Entwurf, Stand: 30.10.18)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gerichtsstraße“ liegt außerhalb dieses zentralen Versorgungsbereiches (vgl. Abbildung „Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches“).

Saarlouiser Liste

Neben der Abgrenzung des aus Einzelhandels-sicht sinnvollen Zentralen Versorgungsbereiches und der hierfür formulierten Entwicklungsperspektiven stellt die „Saarlouis-

er Liste“ ein weiteres wichtiges Steuerungsinstrument für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt dar.

Insbesondere für die Umsetzung der Ziele in der Bauleitplanung ist die Differenzierung zwischen zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten besonders wichtig. Grundlage der Einstufung von Sortimentsgruppen nach der Zentrenrelevanz ist in einem ersten Schritt die Analyse des derzeitigen Einzelhandelsbestandes.

(Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Kreisstadt Saarlouis; Entwurf, Stand: 30.10.18)

Abschließende Empfehlungen

„Durch die erstmalige Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ist die Stadt Saarlouis in der Lage, nicht gewünschte zukünftige Einzelhandelsentwicklungen an nicht integrierten Standorten zu unterbinden und so die (Nah-)Versorgungssituation innerhalb der Stadt zu sichern. Gleichzeitig werden die Anforderungen der Landesplanung erfüllt und die künftige Stadtentwicklung hinsichtlich der Einzelhandelsansiedlungen konkretisiert und festgeschrieben.“

Die Integration von modernen Einzelhandelsbetrieben mit neuen Angebotskonzepten in der Innenstadt bietet die beste Mög-

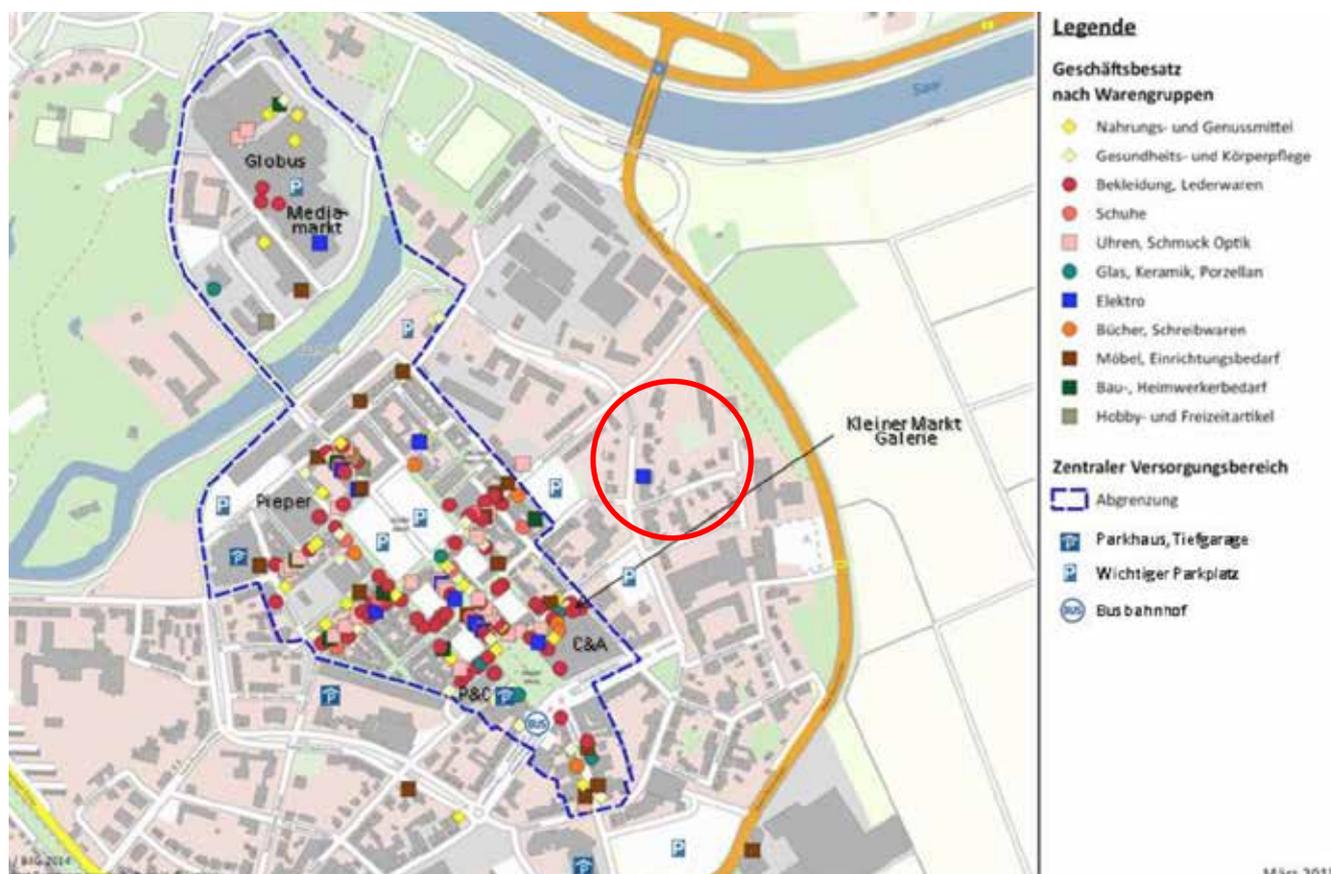
lichkeit, die Attraktivität des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches weiterzuentwickeln. Die Innenstadt ist als primärer Standort, sofern Flächenanforderungen realisiert werden können, für den Einzelhandel bevorzugt zu entwickeln.“

(Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Kreisstadt Saarlouis; Entwurf, Stand: 30.10.18)

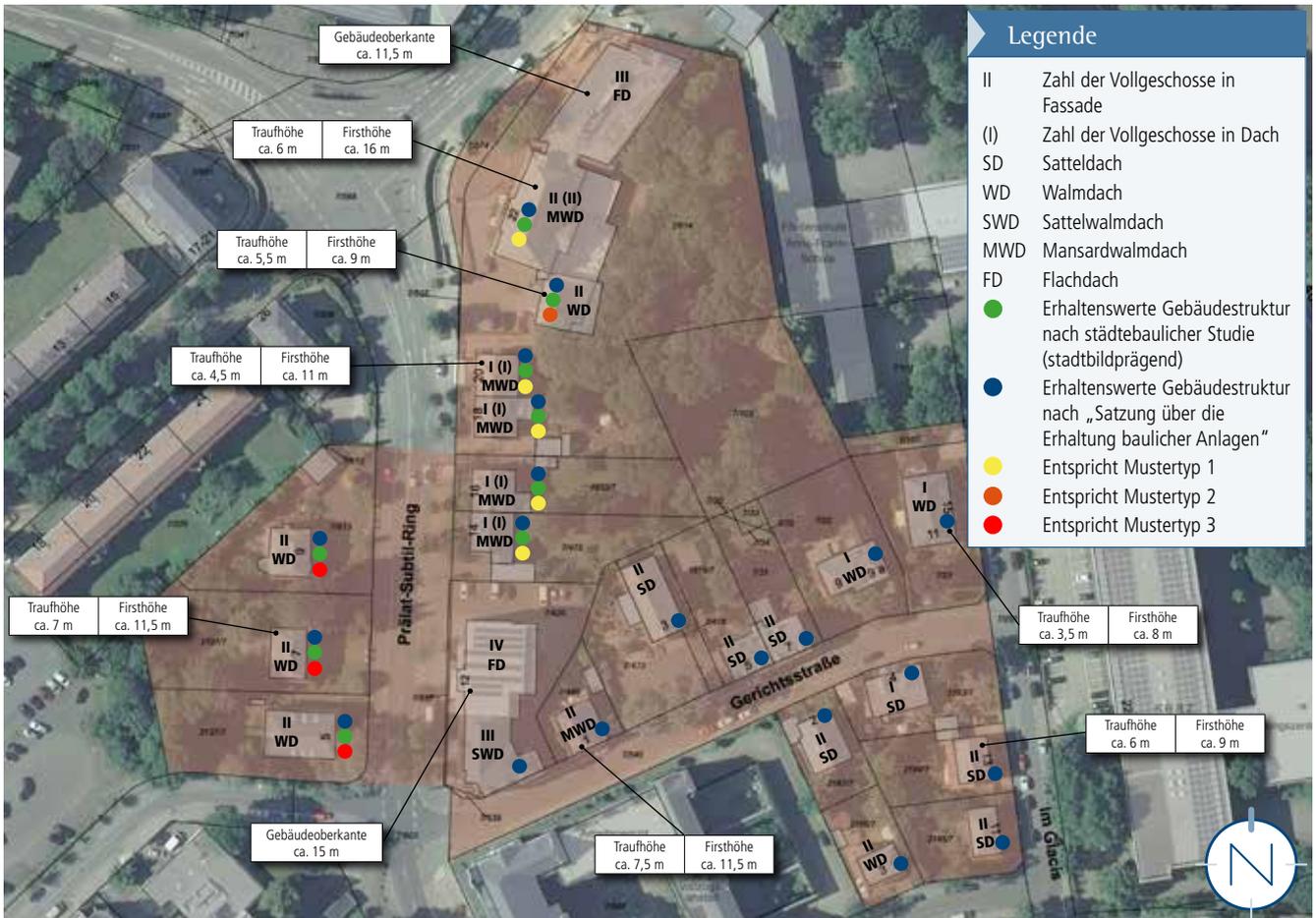
Ansiedlungsvorhaben außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches

„Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten im Kernsortiment sind außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches abzulehnen, da vor allem bei Waren der Nahversorgung mit strukturschädigenden Auswirkungen auf die bestehenden Standorte zu rechnen ist. Ansiedlungen sollten daher seitens der Stadtplanung mittels Baurecht dementsprechend gesteuert werden, so dass weitere Einzelhandelsflächen außerhalb der bestehenden Standorte vermieden werden.“ (Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Kreisstadt Saarlouis; Entwurf, Stand: 30.10.18)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gerichtsstraße“ sind aufgrund der Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches somit nur nicht-zentrenrelevante Sortimente zulässig.



Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches; Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Kreisstadt Saarlouis; Entwurf, Stand: 30.10.18; Bearbeitung: Kernplan



Luftbild Geltungsbereich Bebauungsplan „Gerichtsstraße“; Quelle: Kreisstadt Saarlouis, Bearbeitung: Kernplan

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; geltendes Planungsrecht

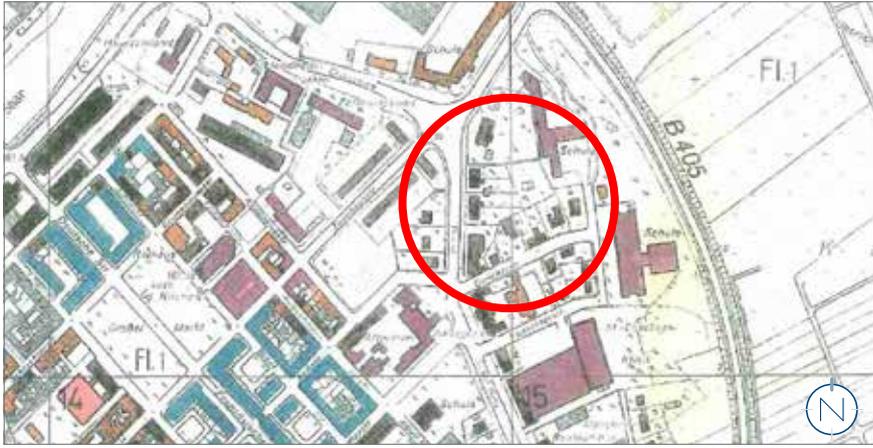
Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Kernzone des Verdichtungsraumes, Siedlungsachse 1. Ordnung, Mittelzentrum mit Versorgungsfunktion für die Kreisstadtteile und mittelzentraler Verflechtungsbereich für die Gemeinden Bous, Enseldorf, Saarwellingen, Schwalbach, Wallerfangen und Überherrn
Vorranggebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> Nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche (überwiegend Wohnen) - entspricht dem Planvorhaben Innenstadt Saarlouis als Standortbereich für kulturelles Erbe (historische Festungsanlagen) keine Restriktionen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes
Landschaftsprogramm	keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Regionalpark	Lage im Regionalpark Saar (damit aber keine restriktiven Wirkungen verbunden)
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	<p>Lage innerhalb eines Gebietes, 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“).</p> <p>Eine an diese Lage angepasste Bauweise wird empfohlen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung hochwassergefährdender Stoffe etc.).</p>
	
	Quelle: Geoportal des Saarlandes; Abruf: 25.10.2018
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen

Kriterium	Beschreibung
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<p>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Biotoptypen bzw. von Arten innerhalb des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> • keine Fundorte gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2013 Saarland, Stand Oktober 2018) innerhalb des Geltungsbereiches • im Bereich des Stadtparks und des alten Saararms wurde von C. Harbusch 2009 die Zwerg- (Pipistrellus pipistrellus) und die Breitflügel-Fledermaus (Eptesicus serotinus), die Wasserfledermaus (Myotis daubentonii) und der Große Abendsegler (Nyctalus noctula) nachgewiesen; mit Ausnahme der Wasserfledermaus dürften alle genannten Arten auch den Geltungsbereich und hier insbesondere den parkartigen Baumbestand hinter dem Hotel „La Maison“ als Jagdhabitat nutzen • keine Arten oder Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) betroffen; aus den 80er bzw. 90er Jahren liegen Nachweise der Nachtigall (im Engelsbruch, mittlerweile Globus Baumarkt), des Pirol (Stadtpark) und der mittlerweile sehr seltenen blauflügeligen Sandschrecke (Sphingonotus caeruleus) im Straßenumfeld der B51 sowie im Bereich des Hauptbahnhofes der blauflügeligen Ödlandschrecke (Oedipoda caeruleus) und des rezent expansiven Weinhähnchens (Oecanthus pellucens) vor • darüber hinaus im 1 km-Radius keine weiteren Artfunde • keine n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope im Umfeld • keine Lebensraumtypen n. Anh. 1, FFH-Richtlinie betroffen; nächstgelegene Flächen erst außerhalb des Stadtbereiches
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Im Rahmen der Planung sind Gehölzstrukturen betroffen. Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten. „Allerweltsarten“ mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit (d. h. bei diesen Arten sind keine populationsrelevanten Störungen und keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten) werden nicht speziell geprüft.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Biotop-/Habitausstattung des Geltungsbereiches: <ul style="list-style-type: none"> - der ca. 2,6 ha große Geltungsbereich liegt im Nordosten der Kernstadt von Saarlouis unweit der Fußgängerzone - Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung, einzelnen Dienstleistungsunternehmen und einem Hotelleriebetrieb - i. d. R. villenartige Bausubstanz mit vergleichsweise hohen, z. T. parkartigen Grünanteilen - alter Baumbestand mit hohen Stammstärken - im Unterstand i.d.R. Zierrasennutzung - Teil des den weitgehend versiegelten innerstädtischen Kernbereich umgebenden Grünzuges mit Regelungsfunktion für das städtische Mesoklima und das Ortsbild • Bestehende Vorbelastungen: <ul style="list-style-type: none"> - Prälat-Subtil-Ring mit hoher Verkehrsbelastung - Kapuziner- und Gerichtsstraße ebenfalls mit sehr hohem Fahrzeug- und Fußgängeraufkommen (St. Elisabeth-Klinik, Amtsgericht und KBBZ) - im rückwärtigen Bereich der Grundstücke wesentlich geringere Stördisposition

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten: <ul style="list-style-type: none"> - weder ABSP-Artenpool noch ABDS führen im unmittelbaren Umfeld planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten auf - die Fläche ist als potenzieller Brutstandort für Gehölzbrüter unter denjenigen Vögeln zu werten, die auch in den Siedlungsraum vordringen - hierbei bieten die Gebüsche (meist Ziergehölze), insbesondere jedoch die Altbäume mit ihren großvolumigen Kronenbereichen und den (vor allem im Bereich des Hotelbetriebes „La Maison“) mit efeubewachsenen Stämmen vielfältige Brutmöglichkeiten - aufgrund der z. T. beträchtlichen Stammstärken und des hohen Baumalters besteht grundsätzlich eine erhöhte Wahrscheinlichkeit zur Bildung von Rissen, Spalten, Rindentaschen, Astbrüchen, Faulhöhlen und anderen Mikrostrukturen - andererseits ist davon auszugehen, dass im Zuge der Verkehrssicherung entsprechende Totholzanteile konsequent entfernt bzw. zurückgeschnitten und kernfaule Bäume komplett entfernt werden - die in den Siedlungsraum vordringenden Spechte (Bunt- und Grünspecht) legen ihre Höhlen i. d. R. in morschen Bäumen bzw. Weichholzarten an, im vitalen Baumbestand ist daher eher nicht mit einer Brut zu rechnen, allerdings dürften die parkähnlichen Strukturen sowohl von den genannten Spechtarten als auch anderen siedlungsholden Vogelarten als Nahrungsraum genutzt werden - zum Ausschluss einer Brutraumnutzung durch Spechte wurden im Bereich des Hotelbetriebes „La Maison“ (hier setzt der B-Plan größere Baufenster fest) alle potenziell von den Baumaßnahmen betroffenen Bäume visuell auf Höhlenstrukturen taxiert (sofern dies bei den efeubewachsenen Stämmen möglich war), ohne Befund; die Baumschubstanz auf den übrigen Grundstücken konnte im Detail nicht geprüft werden - unter der Annahme fehlender Höhlenstrukturen ist davon auszugehen, dass gehölzgebundene wintertaugliche Quartiere und auch Wochenstuben von Fledermäusen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorkommen - Tagesquartiere in der z. T. grobborkigen Rinde oder Stammritzen und -spalten sind jedoch durchaus möglich - inwiefern die bestehenden Gebäude (Dachstühle, Fassadenverkleidungen) entsprechende Quartiermöglichkeiten besitzen, konnte im Detail nicht überprüft werden - weitere planungsrelevante Arten sind aufgrund fehlender essenzieller Habitatstrukturen (Laichmöglichkeiten für Amphibien, Besonnungs-/Überwinterungsplätze oder grabfähige Eiablagsubstrate für Reptilien) und spezifischer Nahrungs- bzw. Wirtspflanzen (Schmetterlinge) nicht zu erwarten • Artenschutzrechtliche Beurteilung: <ul style="list-style-type: none"> - <u>Avifauna</u>: aufgrund der innerörtlichen Lage und der starken verkehrsbedingten Störwirkung (lediglich im vom Verkehrsraum abgetrennten Bereich zwischen Hotelbetrieb und Anne Frank Schule besteht eine geringere verkehrsbedingte Lärmdisposition, die Fläche wird allerdings durch die Hotelgäste frequentiert) ist davon auszugehen, dass die Fläche lediglich von Arten genutzt wird, die geringe Fluchtdistanzen aufweisen, i. d. R. sind dies euryöke/ubiquitäre Arten, die landesweit mehr oder weniger häufig und verbreitet sind bzw. aufgrund ihres weiten Lebensraumspektrums in der Lage sind, vergleichsweise einfach andere Standorte zu besiedeln oder auf diese auszuweichen - damit ist im Regelfall die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang (das Schädigungsverbot nach Nr. 3 des § 44 Abs. 1 BNatSchG betreffend) weiterhin erfüllt bzw. der Erhaltungszustand der lokalen Population (das Störungsverbot unter Nr. 2 des § 44 Abs. 1 BNatSchG betreffend) weiterhin gewahrt

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> - insofern kommen die Schädigungs-/Störungstatbestände nicht zum Tragen - tradierte Niststandorte (z. B. Spechthöhlen), deren Entfernung den Verbotstatbestand n. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auslösen könnten, sind nach Inaugenscheinahme zumindest in dem von Baumaßnahmen betroffenen Bereich offensichtlich nicht vorhanden - in Bezug auf das Tötungsverbot n. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG aller europäischen Vogelarten stellen die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39 Abs. 5 BNatSchG eine hinreichende Vermeidungsmaßnahme dar (= aktuell besetzte Niststandorte) - unter der Annahme fehlender Spechthöhlen sind Verstöße gegen § 44 BNatSchG in Bezug auf die Avifauna daher nicht zu erwarten - <u>Fledermäuse</u>: die z. T. sehr mächtigen Stämme eröffnen grundsätzlich die Möglichkeit baumgebundener Quartiere, wenngleich diese in den dicht mit Efeu verhangenen Bereichen nicht frei angefliegen werden können und daher dort i. d. R. als Quartiermöglichkeit ausfallen; eine detaillierte Prüfung im Vorfeld der Baumfällung (ggfs. mit Hubleiter und Entfernung der Efeuranken) erscheint aus artenschutzrechtlicher Sicht dennoch geboten, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sicher auszuschließen - die Bäume mit den stärksten Stammdurchmessern befinden sich in dem als private Grünfläche festgesetzten Bereich und bleiben erhalten; voraussichtlich werden nach Lage des Baufensters 7 Bäume (5 Bergahorn, eine Rosskastanie und eine Esche mit Stammstärken von BHD ca. 30 bis 60 cm) entfernt - in Bezug auf das Tötungsverbot gilt für eventuell in den raurindigen bzw. schuppig abplatzenden Rinden der genannten Bäume übertagende Fledermäuse, dass dieses durch Einhaltung der gesetzlichen Rodungsfristen vermieden werden kann, da die Tiere sich dann in ihren frostsicheren Winterquartieren befinden - dies gilt im übertragenen Sinn auch für Rück- oder Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden; falls eine entsprechende Bauzeitenregelung nicht realisiert werden kann, sind relevante Strukturen (Ritzen und Spalten an den Außenwänden, hinterlüftete Fassadenverkleidungen) im Vorfeld der Baumaßnahmen auf Besatz zu prüfen und das weitere Vorgehen ggfs. mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen • Artenschutzrechtlich begründete Vermeidungsmaßnahmen: <ul style="list-style-type: none"> - zur Vermeidung der Tötung von nistenden Vögeln oder übertagenden Fledermäusen sind die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39 Abs. 5 BNatSchG zwingend einzuhalten - da eine vollständige Taxierung der Bäume innerhalb der Baufenster nicht möglich war, sind im Vorfeld der Baumaßnahme(n) die zu fällenden Bäume ab einem Stammumfang von 150 cm auf winterquartiertaugliche Höhlenstrukturen (Fledermäuse) visuell zu untersuchen; zuvor ist der Efeubewuchs am Stamm zu entfernen; ggfs. vorgefundene Strukturen sind mit Endoskop auf Besatz zu prüfen - sollte der (unerwartete) Fall eintreten, dass ein besetztes Quartier vorgefunden wird, ist das weitere Vorgehen mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz abzustimmen • Weitere Festsetzungen: <ul style="list-style-type: none"> - im Umfeld der Baumaßnahme ist der Baumbestand durch geeignete Baumschutzmaßnahmen zu schützen (Bauzaun, Rückschnitt, ggfs. Stammschutz); die DIN 18 920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege der FLL sind zu beachten

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> - durch die Festsetzung als private Grünfläche kann der parkartige Baumbestand im Bereich des Hotelbetriebes „La Maison“ weitgehend erhalten bleiben; die Lage der Baufenster lässt die Fällung von voraussichtlich 5 efeubewachsenen Bergahorn mit Stammumfängen von 120 bis 190 cm, einer Esche (U = ca. 220 cm) und einer Rosskastanie (U = ca. 150 cm) erwarten; gem. § 7 i. V. m. § 6 der Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis ist hierfür im Bauantrag eine Ausnahme zu beantragen und ggfs. eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen; in diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob die insgesamt 5-6 mehrstämmigen Eiben (Summe der Einzelstämme > 40 cm!) an der Grenze zu Flurstück 7/252 im Zuge der Baumaßnahmen erhalten werden können • Auswirkungen im Sinne des Umweltschadengesetzes: <ul style="list-style-type: none"> - Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen - da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essenzielle Bedeutung als Lebensraum i. S. d. § 19 Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i. V. mit dem Umweltschadengesetz nicht zu erwarten (der Befund muss allerdings durch eine visuelle Prüfung der zu fällenden Stämme auf Höhlenstrukturen und Winterquartiere verifiziert werden) - bei entsprechender Festsetzung der o. g. Maßnahmen ist daher eine Freistellung von der Umwelthaftung im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich
Baumschutzsatzung	
Städtische Baumschutzsatzung	<p>Die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten:</p> <p>„Geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang von 60 und mehr cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend. Ebenfalls geschützt sind Baumgruppen und Baumreihen mit mehr als 4 Bäumen, wenn jeder Baum in 100 cm Höhe mehr als 30 cm Stammumfang aufweist. Langsam wachsende Gehölze wie Eiben, Zypressen, Buchsbaum, Maulbeerbaum, Hainbuche, Zierkirsche, Stechpalme, Rotdorn stehen dann unter Schutz, wenn ihr Stammumfang mehr als 40 cm beträgt.“ (§ 1 Nr. 2 Baumschutzsatzung Kreisstadt Saarlouis)</p> <p>Nicht gezählt werden Obstbäume außer Walnuss und Esskastanie.</p> <ul style="list-style-type: none"> • innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich über 60 Bäume, die gem. der Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis geschützt sind; davon steht die überwiegende Zahl auf der parkartigen Grünfläche zwischen Hotelbetrieb „La Maison“ und Anne-Frank-Schule • die Baufenster umschließen den bereits vorhandenen Gebäudebestand bzw. erweitern diesen lediglich randlich • größere bauliche Erweiterungen sind insbesondere im Bereich der Parkanlage des Hotelbetriebes „La Maison“ möglich • die Lage der Baufenster lässt hier die Fällung von voraussichtlich 5 efeubewachsenen Bergahorn, einer Esche und einer Rosskastanie erwarten; je nach Lage der baulichen Erweiterung ist zunächst grundsätzlich zu prüfen, ob die genannten Solitäre erhalten werden können; ist dies nicht der Fall, dann ist im Zuge des Bauantrages unter Vorlage eines Lageplanes/Fotos der relevanten Bäume mit Angaben zu Art, Stammumfang und Kronendurchmesser für deren Entfernung eine Ausnahme n. § 6 Abs. 3 der BSchS zu beantragen und ggfs. eine Ersatzpflanzung zu leisten • der Baumbestand außerhalb der Baufenster fällt ebenfalls unter die Baumschutzsatzung und ist insoweit geschützt

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	Darstellung: Gemischte Baufläche Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB somit nicht vollständig erfüllt; Folge: Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst
Bebauungsplan	Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Aktuell ist die Fläche nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.
Sonstige Satzungen / rechtliche Vorgaben	<ul style="list-style-type: none"> • Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der „Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen“. • In der „Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen“ sind die gesamten Gebäude des Gebiets als „Erhaltenswerte Bauten“ festgesetzt; lediglich der neue Anbau des Hotels „La Maison“ ist in dieser nicht enthalten; zudem ist das Gebäude der Straße „Prälat-Subtil-Ring 12“ zwischenzeitlich zum Teil einem Neubau gewichen (EP-MediaStore)  <p>Quelle: Kreisstadt Saarlouis</p>
Sonstiges	
Altlastverdachtsfläche	<ul style="list-style-type: none"> • SLS_4420 „Druckerei Fine und Lippach“ • Kennzeichnungspflicht gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 und 6 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet

Gem. § 4 BauNVO

Festsetzung

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

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

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO

1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden gem. § 1 Abs. 9 BauNVO (siehe hierzu Regelung 1.3), Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

Begründung

Im westlichen Bereich des Plangebietes (Prälat-Subtil-Ring Hs.-Nr. 5, 7 und 9) sowie im östlichen Bereich des Plangebietes (Gerichtsstraße / Im Glacis) finden sich bereits heute Gebiete, die vorwiegend dem Wohnen dienen. Diese Gebiete sind bereits vollständig bebaut, sodass eine Nachverdichtung kaum möglich ist. Um diese bestehenden Nutzungen planungsrechtlich zu si-

chern werden diese Teilbereiche als Allgemeine Wohngebiete (WA 1 - 3) festgesetzt.

Ein Allgemeines Wohngebiet ist ein Baugebiet, dessen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen dient. Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet können jedoch auch ergänzende öffentliche und private Einrichtungen, die die Wohnruhe nicht wesentlich stören, zugelassen werden.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - 3) sind neben Wohngebäuden demnach auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Darüber hinaus können die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Nutzungen sollen sich in erster Linie im Bereich der beiden Mischgebiete ansiedeln.



Ausschnitt der Planzeichnung, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

Durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten wird der Charakter des Bestands festgeschrieben. Mit dem Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetrieben und Tankstellen wird zudem sichergestellt, dass keine Nutzungen, die die Bewohner und den gewünschten bzw. gegebenen Charakter der Gebiete stören könnten, zulässig sind. Zudem sind die Gebiete insbesondere auch erschließungstechnisch (Zufahrt, Unterbringung des ruhenden Verkehrs) und dem damit einhergehenden üblicherweise erhöhten Flächenbedarf nicht für diese Nutzungen geeignet. Darüber hinaus sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gestalterisch nur schwer zu integrieren.

Mischgebiet

Gem. § 6 BauNVO

Festsetzung

Zulässig sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 Abs. 9 BauNVO (siehe hierzu Regelung 1.3), Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gem. § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO,
5. Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Saarlouiser Liste.

Begründung

Der Bereich des Prälat-Subtil-Rings Hs.-Nr. 12 - 22 (gerade Zahlen) entspricht einem gemischt-genutzten Gebiet. Geprägt wird dieser Bereich durch die teils noch erhaltenen historisch wertvollen und stadtbildprägenden Gebäudestrukturen. Um die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich zu sichern und die Strukturen weiter zu entwi-

ckeln wird der Bereich als Mischgebiet (MI 1 - 3) festgesetzt.

Gemäß § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Für die vorhandenen Gebäude wird durch die Festsetzung als Mischgebiet somit die Möglichkeit eingeräumt, auch weiterhin gewerbliche Einrichtungen zu beherbergen.

Allerdings sind nicht alle Nutzungen des BauNVO-Kataloges an diesem Standort realisierungsfähig. Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden demnach ausgeschlossen. Für diese Nutzungen ist das Gebiet insbesondere aufgrund des üblicherweise erhöhten Flächenbedarfs nicht geeignet. Zudem sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gestalterisch nur schwer zu integrieren.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Gefahr des Entstehens von Trading-Down-Effekten innerhalb des Gebietes verhindert. Diese sind gemäß BauNVO ohnehin nur ausnahmsweise zulässig. An anderer Stelle im Stadtgebiet sind zudem ausreichend Flächen für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten vorhanden.

Als Modifikation der allgemeinen Zulässigkeit werden darüber hinaus gem. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Saarlouiser Sortimentsliste für unzulässig erklärt.

Durch den Ausschluss ist die Stadt Saarlouis in der Lage, nicht gewünschte zukünftige Einzelhandelsentwicklungen an nicht integrierten Standorten zu unterbinden und so die (Nah-)Versorgungssituation innerhalb der Stadt zu sichern. Der zentrale Versorgungsbereich wird dadurch geschützt.

Zulässigkeit von Läden (WA) und Einzelhandelsbetrieben (MI)

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO

Festsetzung

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Saarlouiser Sortimentsliste innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind innerhalb des Plangebietes gemäß der folgenden Tabelle bis zu einer Verkaufsfläche von max. 400 m² zulässig.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente
Beleuchtungsartikel (52.44.2)
Möbel, Wohnmöbel (52.44.1), Büromöbel und Büroorganisation (52.49.9)
Bodenbeläge einschließlich textilen Bodenbelag, nicht textilen Bodenbelägen, Linoleum, Teppiche (52.48.1)
Tapeten einschließlich Wand- und Deckenbelägen, Tapetenrohpapier (52.40.1)
Campingartikel ohne Campingmöbel einschließlich Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)
Kfz- und Kradzubehör (50.40.3)
Blumen, Pflanzen, Saatgut einschließlich Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Wurzelstöcke, Blumenerde, Blumentöpfe, Düngemittel, Zwiebeln und Knollen (52.49.1) mit Ausnahme von Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnissen
Bau- und Heimwerkerbedarf (52.46.3), Saunas (52.46.3)
Elektrische Haushaltsgeräte einschließlich 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 einschließlich Heim- und Kleintierfutter, zoologischen Gebrauchsartikeln, 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-, Geschir- und Gläsertücher (52.41.1), Badezimmerelemente aus Frottiertuch (52.41.1), Tischdecken und -tücher (52.41.1), Servietten (52.41.1), Bettwäsche (52.41.1), Bettfedern und Daunen (52.41.1)
Heimtextilien einschließlich Gardinen, Dekorationsstoff, Möbelstoffe, Vorhänge, Diwandecken, Gobelins, Stuhl- und Sesselauflagen, sonstige Heimtextilien (52.44.7)
Spielwaren einschließlich Kinderroller, Spielfahräder, Puppen, Puppenwagen, Gesellschaftsspiele, Musikspielwaren, Fest- und Scherzartikel, Feuerwerksartikel, Basteisätze zum Schmelzen, Brennen, Emaillieren, Batiken, Modellieren, Gießen u.ä. (52.48.6)
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Kreisstadt Saarlouis; Entwurf, Stand: 30.10.2018

Begründung

Gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Kreisstadt Saarlouis sind „Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten im Kernsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches abzulehnen“. (Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Kreisstadt Saarlouis; Entwurf, Stand: 30.10.2018)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Daher sind innerhalb des Gebietes ausschließlich nicht-zentrenrelevante Sortimente zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

Höhe baulicher Anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Festsetzung

Siehe Plan.

Maßgebende obere Bezugspunkte der Höhen für die baulichen und sonstigen Anla-

gen sind im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - 3) sowie im Bereich der Mischgebiete (MI 1 - 3) die Traufhöhe (TH) sowie die Firsthöhe (FH). Im Bereich des WA 1 kann die jeweils zwingend festgesetzte Trauf- und Firsthöhe ausnahmsweise bis zu 0,5 m unter- bzw. überschritten werden.

Bei Gebäuden mit Flachdächern ist der maßgebende obere Bezugspunkt für die maximale Höhe grundsätzlich die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Gebäudeoberkante, Attika, etc.). Die Gebäudeoberkante entspricht dabei der festgesetzten Firsthöhe.

Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen innerhalb des Plangebietes ist die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte. Grenzen zwei Straßen an das Gebäude an, ist die niedrigere der beiden Straßenhöhen als Bezugspunkt zu wählen.

Begründung

Die Höhenentwicklung in dem Gebiet wird über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - 3 sowie im Bereich der Mischgebiete MI 1 - 3 exakt geregelt. Die Festsetzungen leiten sich dabei aus der bestehenden, teils stadtbildprägenden Bebauung des Plangebietes ab.

Bei Gebäuden mit Flachdächern ist der maßgebende obere Bezugspunkt für die maximale Höhe grundsätzlich die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Gebäudeoberkante, Attika, etc.).

Die Bebauung im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 ist sehr homogen. Aus diesem Grund wird eine zwingende Traufhöhe von 7,00 m sowie eine zwingende Firsthöhe von 12,00 m festgesetzt. Je nach Ausbildung des Kellers und des darüberliegenden Geschosses können diese ausnahmsweise bis zu 0,5 m unter- oder überschritten werden. Die Festsetzung dient der Sicherung dieser stadtbildprägenden und erhaltenswerten Gebäudestrukturen. Die Gebäude im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 weisen eine durchgehend einheitliche Traufhöhe von ca. 7,00 m sowie eine einheitliche Firsthöhe von ca.

12,00 m auf und auch die Dachform ist in diesem Bereich einheitlich. Um dieses städtebauliche Erscheinungsbild zu wahren ist daher die Festsetzung einer zwingenden Trauf- und Firsthöhe notwendig.

Im Vergleich dazu stellen sich die Höhen der baulichen Anlagen im übrigen Plangebiet (WA 2 - 3 und MI 1 - 3) deutlich heterogener dar. Die festgesetzten Höhen sind hier dem Rechtsplan zu entnehmen.

Die Festsetzungen orientieren sich dabei weitestgehend an der bereits bestehenden Bebauung innerhalb der einzelnen Gebiete.

Wie bei der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird auch mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die Höhenentwicklung begrenzt und so ein relativ einheitliches Erscheinungsbild im Plangebiet sichergestellt sowie einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds des Umfelds entgegengewirkt. Die Höhe baulicher Anlagen orientiert sich dabei weitgehend an der Bestandsbebauung des Plangebiets.

Mit der Höhenfestsetzung wird somit dem Ziel, den bestehenden Gebietscharakter zu bewahren und weiterzuentwickeln, Rechnung getragen. Einer gegenüber der Bestandsbebauung unverhältnismäßig über- als auch unterdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

Festsetzung

Siehe Plan.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - 3) auf 0,4 und im Bereich der Mischgebiete (MI 1 - 3) auf 0,6 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind 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.

Im Mischgebiet MI 2 ist die private Grünfläche bei der Ermittlung der Grundflächenzahl als Teil des Baugrundstücks / der Grundstücksfläche zu berücksichtigen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,6 im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - 3) sowie bis zu einer GRZ von 0,8 im Bereich der Mischgebiete (MI 1 - 3) überschritten werden.

Begründung

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - 3) und einer GRZ von 0,6 im Bereich der Mischgebiete (MI 1 - 3) entspricht gemäß § 17 BauNVO der jeweiligen Bemessungsgrenze für die bauliche Nutzung der Gebiete und wird in Anlehnung an die teils stadtbildprägende Bestandsbebauung festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird innerhalb des Plangebietes durch die Bestandsbebauung eingehalten.

Im Mischgebiet MI 2 wird ein Teil des Grundstücks aufgrund des besonderen Charakters (Parkanlage) als Grünfläche festgesetzt. Damit der Eigentümer durch diese Festsetzung nicht eingeschränkt wird, ist bei der Ermittlung der Grundflächenzahl die private Grünfläche als Teil des Baugrundstücks / der Grundstücksfläche zu berücksichtigen.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,6 im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - 3) sowie bis zu einer GRZ von 0,8 im Bereich der Mischgebiete (MI 1 - 3) überschritten werden.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Zahl der Vollgeschosse

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

Festsetzung

Siehe Plan.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO eine zwingende Vollgeschosshöhe festgesetzt.

Für die Mischgebiete MI 1, MI 2 (Teilbereiche) und MI 3 sowie für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 wird die Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

Für einen Teilbereich des Mischgebiets MI 2 wird die Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

Begründung

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der teils stadtbildprägenden Bestandsbebauung des Gebiets.

Innerhalb der beiden Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 sowie im Bereich des Mischgebietes MI 1 sind maximal zwei Voll-

geschosse und im Bereich des Mischgebietes MI 3 maximal drei Vollgeschosse zulässig. Im Bereich des Mischgebietes MI 2 sind folgende Vollgeschosshöhen zulässig: Zwei bis vier Vollgeschosse im Bereich des Altbaus, maximal drei Vollgeschosse im Bereich des Hotel-Anbaus und ein Vollgeschoss im rückwärtigen, straßenabgewandten Bereich des Hotels (potenzieller Erweiterungsbereich für hoteleigene Anlagen).

Die Festsetzungen leiten sich dabei aus der bereits bestehenden Bebauung ab, sodass eine unter- als auch überdimensionierte Höhenentwicklung in den Gebieten grundsätzlich verhindert wird. Im Bereich des Mischgebietes MI 2 ist eine Unterschreitung von zwei Vollgeschossen im Hinblick auf das städtebauliche Erscheinungsbild grundsätzlich nicht gewünscht. Eine Ausnahme bildet hier der rückwärtige Bereich des Hotels „La Maison“ (potenzieller Erweiterungsbereich).

Der Bereich des Prälat-Subtil-Rings Hs.-Nr. 5, 7 und 9 (WA 1) ist aufgrund seiner städtebaulich wertvollen Gebäudestrukturen besonders schützenswert und diese unbedingt zu erhalten. Die Bebauung in diesem Bereich ist sehr homogen, die Gebäude weisen ausnahmslos zwei Vollgeschosse auf. Um dieses städtebauliche Erscheinungsbild zu wahren, ist daher die Festsetzung einer zwingenden Zahl der Vollgeschosse erforderlich. Eine Unterschreitung von zwei Vollgeschossen ist im Hinblick auf das städtebauliche Erscheinungsbild nicht gewünscht.

Die Festsetzung der Vollgeschosse ermöglicht insgesamt die Wahrung des teils stadt-bildprägenden Charakters des Plangebiets.

Zusammen mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen kann vermieden werden, dass es durch eine Ausnutzung der Geschossigkeit (Staffelgeschoss, Keller) zu einer unerwünschten Höhenentwicklung kommt.

Nach dieser Festsetzung ist der Neubau des Prälat-Subtil-Rings Hs.-Nr. 12 im Bereich des Mischgebietes MI 3 unzulässig. Zudem wird die GFZ (Obergrenze MI: 1,2) durch die Bestandsbebauung überschritten.

Die Kreisstadt Saarlouis entwickelt das Gebiet dennoch im Sinne der hier getroffenen Festsetzungen, sodass zukünftig weitere unmaßstäbliche Neubauvorhaben im Plangebiet verhindert werden. Der bestehende Neubau des Prälat-Subtil-Rings Hs.-Nr. 12 genießt in Zukunft nur noch Bestands-

schutz. Bei Änderungen oder Erneuerungen erfolgt durch die getroffenen Festsetzungen eine Anpassung, so dass langfristig eine Rückanpassung herbeigeführt werden wird.

Einer Beeinträchtigung des Stadtbilds wird mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse entgegengewirkt.

Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Festsetzung

Siehe Plan.

Für die beiden Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Die Länge der Baukörper darf 30 m nicht überschreiten. Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind in der offenen Bauweise Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 sowie für die Mischgebiete (MI 1 - 3) wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung zulässig. Zudem sind auch Gebäudelängen von mehr als 30 m zulässig.

In den beiden Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 3 sind ausschließlich Einzelhäuser, im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Begründung

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen angeordnet werden.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sowie in den Mischgebieten MI 1 - 3 entspricht der bestehenden Bebauung in den Gebieten. Ebenso die Definition der Hauptfirstrichtung im Bereich des MI 1 und MI 2 (nur teilweise festgesetzt). In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung zulässig. Zudem sind auch Gebäudelängen von mehr als 30 m zulässig. Dies entspricht der Bestandsbebauung.

Neben der abweichenden Bauweise wird für den Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise

festgesetzt. Dies ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung, was der bereits bestehenden Bebauung entspricht. Die Länge der Baukörper darf dabei 30 m nicht überschreiten. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Dies entspricht der bereits bestehenden Bebauung und sichert die kleinteilige Struktur.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Festsetzung

Siehe Plan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich hinter der straßenzugewandten Baugrenze untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Begründung

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht überschritten werden darf. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten.

Die Festsetzungen der Baugrenzen orientieren sich weitestgehend an der Bestandsbebauung des Plangebietes und ermöglichen

einen Erweiterungsspielraum in den rückwärtigen und teils seitlichen Bereichen.

Lediglich im Bereich der stadtbildprägenden, erhaltenswerten Gebäudestrukturen sind die Baugrenzen sehr eng gehalten, sodass ein Erweiterungsspielraum nur in den rückwärtigen Bereichen (beispielsweise für den Anbau eines Wintergartens) besteht. Dadurch sollen diese städtebaulich wertvollen Strukturen vor einer Überprägung geschützt und die Stadtbildprägung gewahrt bleiben.

Im Bereich des Hotels „La Maison“ (Prälat-Subtil-Ring Hs.-Nr. 22) sowie des südlich angrenzenden Gebäudes (Prälat-Subtil-Ring Hs.-Nr. 18 und 20) sind die Baugrenzen im rückwärtigen Bereich aufgeweitet. Hier wurden bereits konkrete Bauvorhaben durch die Kreisstadt Saarlouis genehmigt oder sind in Planung. Um einen Übergang zur Bebauung des Prälat-Subtil-Rings Hs.-Nr. 12 zu schaffen, erfolgt hier eine Abstufung der Baufenster. Ebenso ist die Baugrenze im rückwärtigen Bereich des Gebäudes der Gerichtsstraße Hs.-Nr. 9 und 9a aufgeweitet. Die Baugrenze orientiert sich hier an der bereits bestehenden Bebauung. Der rückwärtige Anbau des Gebäudes ist lediglich in der Katastergrundlage nicht enthalten.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsf lächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Garagen).

Damit ist eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Stellung der baulichen Anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen in den Bereichen des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 und der Mischgebiete MI 1 und MI 2 (nur teilweise festgesetzt) sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Nebenfirste (z. B. Zwerchhaus), soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.

Begründung

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen in den Bereichen des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 und des Mischgebietes MI 1 und MI 2 (nur teilweise festgesetzt) sind einzuhalten. Bei den betroffenen Gebäuden handelt es sich um erhaltenswerte Gebäudestrukturen, die aufgrund ihres stadtbildprägenden Erscheinungsbildes zu schützen und zu sichern sind.

Ausnahmen sind zulässig für Nebenfirste (z. B. Zwerchhäuser/-giebel) soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Festsetzung

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - 3) sind je Wohngebäude maximal 3 Wohnungen zulässig.

Begründung

Eine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohnungen im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - 3 auf maximal drei je Wohngebäude verhindert die Entstehung von Mehrfamilienhäusern. Dies entspricht auch der kleinteiligen Bewohnerstruktur innerhalb dieser Gebiete.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Die innerhalb des Plangebietes liegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Prälat-Subtil-Ring, Gerichtsstraße) werden im Bestand übernommen.

Begründung

Die innerhalb des Plangebiets liegenden Straßen (Prälat-Subtil-Ring, Gerichtsstraße) werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

Unterirdische Versorgungsleitungen; hier: Fernmeldekabel

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Fernmeldekabel der VSE Verteilnetz GmbH.

Begründung

Die innerhalb des Plangebiets liegenden Fernmeldekabel der VSE Verteilnetz GmbH werden als unterirdische Versorgungsleitungen festgesetzt und damit im Bestand gesichert. Baumaßnahmen im Bereich der Versorgungsleitungen bzw. deren Umverlegung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Private Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Begründung

Die innerhalb des Plangebietes ausgewiesenen privaten Grünflächen sind als solche zu erhalten und von Bebauung freizuhalten. Dies entspricht aktuell den gebäudebezogenen Grün-/Freiflächen der Wohnbebauung der Gerichtsstraße Hs.-Nr. 9 und 9a sowie der Grün-/Parkanlage des Hotels „La Maison“, die insgesamt quartiersprägend sind.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Festsetzung

Zur Vermeidung der Tötung von nistenden Vögeln oder übertagenden Fledermäusen sind die gesetzlichen Rodungsfristen nach § 39 Abs. 5 BNatSchG zwingend einzuhalten.

Da eine vollständige Taxierung der Bäume nicht möglich war, sind die zu fällenden Bäume ab einem Stammumfang von 150 cm auf winterquartiertaugliche Höhlenstrukturen (Fledermäuse) visuell zu untersuchen; zuvor ist der Efeubewuchs am Stamm zu entfernen; ggf. vorgefundene Strukturen sind mit Endoskop auf Besatz zu prüfen. Daneben sind die zu fällenden Bäume auch auf Nester bzw. Bruthöhlen von Vögeln zu kontrollieren.

Sollte der Fall eintreten, dass ein besetztes Quartier vorgefunden wird, ist das weitere Vorgehen mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz abzustimmen.

Im Umfeld der Baumaßnahme ist der Baumbestand durch geeignete Baumschutzmaßnahmen zu schützen (Bauzaun, Rückschnitt, ggfs. Stammschutz); die DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpfleger der FLL sind zu beachten.

Durch die Festsetzung als private Grünfläche kann der parkartige Baumbestand im Bereich des Hotelbetriebes „La Maison“ sowie der südlich angrenzenden Fläche weitgehend erhalten bleiben. Die Lage der Baufenster lässt die Fällung von voraussichtlich 5 efeubewachsenen Bergahorn mit Stammumfängen von 120 bis 190 cm, einer Esche (U = ca. 220 cm) und einer Roskastanie (U = ca. 150 cm) erwarten; gem. § 7 i.V.m. § 6 der Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis ist hierfür im Bauantrag eine Ausnahme zu beantragen und ggfs. eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen; es ist zu prüfen, ob die 5-6 mehrstämmigen Eiben (Summe der Einzelstämme > 40 cm!) an der Grenze zu Flurstück 7/252 im Zuge der Baumaßnahmen erhalten werden können.

Begründung

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u. a. Fledermäuse, Avifauna) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende, artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

Der parkartige Baumbestand im Bereich des Hotelbetriebes „La Maison“ kann durch die Festsetzung als private Grünfläche weitgehend erhalten bleiben. Allerdings lässt die Lage der Baufenster die Fällung von voraussichtlich 5 efeubewachsenen Bergahorn mit Stammumfängen von 120 bis 190 cm, einer Esche (U = ca. 220 cm) und einer Roskastanie (U = ca. 150 cm) erwarten. Gemäß § 7 i. V. m. § 6 der Baumschutzsatzung der

Kreisstadt Saarlouis ist hierfür im Bauantrag eine Ausnahme zu beantragen und ggfs. eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen. Es ist zu prüfen, ob die 5 - 6 mehrstämmigen Eiben (Summe der Einzelstämme > 40 cm!) an der Grenze zu Flurstück 7/252 im Zuge der Baumaßnahmen erhalten werden können.

Schutzflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; hier: Schutzfläche Versorgungsleitung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Begründung

Zum Schutz der innerhalb des Plangebietes liegenden Versorgungsleitung wird eine entsprechend gekennzeichnete Fläche festgesetzt, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist bzw. nur in Abstimmung mit dem Versorgungsträger bebaut werden darf.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Festsetzung

Ab drei Stellplätzen ist im Umfang von je drei Stellplätzen mindestens ein standortgerechter klein- bis mittelkroniger Laubbaumhochstamm (Stammumfang 18 - 20 cm) zu pflanzen.

Bei allen Baumpflanzungen muss grundsätzlich die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche (Baumscheibe) mindestens 6,0 m² betragen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen wie z.B. die Bepflanzung mit bodendeckenden Kleingehölzen oder Stauden, Ramm-Borden, etc. vor Oberflächenverdichtung zu schützen. Im Falle beengter Verhältnisse sind Belüftungs- und Bewässerungskanäle anzulegen; die Pflanzgrube muss mindestens 12,0 m³ umfassen und 1,50 m tief sein.

Bei der Baumarten bzw. -sortenauswahl für den Stellplatzbereich ist die folgende Pflanzliste (Vorschlagsliste) zu verwenden:

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Wildbirne (*Pyrus communis*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Wildapfel (*Malus sylvestris*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Speierling (*Sorbus domestica*)
- Elsbeere (*Sorbus torminalis*)

Bei allen Baumpflanzungen sind die Empfehlungen der FLL (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 - Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2. Ausgabe 2015, Teil 2 Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2. Ausgabe 2010 sowie die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen) ebenso wie die einschlägigen DIN Normen (DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu beachten. Die Bäume sind dauerhaft zu sichern und Ausfälle durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

Eine Fassadenbegrünung ist grundsätzlich zulässig. Davon ausgenommen ist die Begrünung der Fassaden der in der Planzeichnung als erhaltenswert gekennzeichneten Hauptgebäude.

Ebenso ist eine Begrünung der Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden zulässig. Davon ausgenommen ist die Begrünung der Dachflächen der in der Planzeichnung als erhaltenswert gekennzeichneten Hauptgebäude.

Begründung

Die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume ist von besonderer Bedeutung.

Bislang sind die Gebäudevorflächen innerhalb des gesamten Plangebietes, vor allem im Bereich des Prälat-Subtil-Rings, größtenteils versiegelt und als Stellplatzflächen genutzt. Lediglich vereinzelt - insbesondere im Bereich der alten Stadtvillen sowie im Bereich der Straße „Im Glacis“ - finden sich gärtnerisch angelegte Vorflächen mit Grün- und Gehölzstrukturen. Diese werten das Erscheinungsbild des Quartiers optisch auf und tragen zur Verbesserung des Mikroklimas (u. a. durch Staubbildung, Temperaturausgleich) bei.

Demnach ist zukünftig ab drei Stellplätzen im Umfang von je drei Stellplätzen mindestens ein standortgerechter klein- bis mittelkroniger Laubbaumhochstamm (Stammum-

fang 18 - 20 cm) zu pflanzen. Durch die Festsetzung soll der starken Versiegelung der Gebäudevorflächen entgegenwirkt werden, gleichzeitig werden die Eigentümer von Einfamilienhäusern (überwiegend 2 Stellplätze) nicht eingeschränkt.

Nach § 34 BauGB bestanden bisher kaum Möglichkeiten, ökologische Qualitäten in das Plangebiet einzubringen. Dabei können Begrünungen (z. B. Dach-/Fassadenbegrünungen) neben den positiven Auswirkungen auf das Mikroklima auch positive Auswirkungen auf das Entwässerungssystem eines Gebiets haben. Eine weitere Eingrünung des Gebiets ist somit wünschenswert und zulässig, allerdings nicht verbindlich festgesetzt.

Ziel dabei ist es, durch eine Begrünung von Neu- und Anbauten die ökologische Qualität innerhalb des Plangebietes zu steigern. Von einer verbindlichen Festsetzung der Begrünung der erhaltenswerten Gebäude wird aufgrund des städtebaulichen Erscheinungsbildes, welches mit der „Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen“ geschützt werden soll, abgesehen.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird insgesamt die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Stadtbild geschaffen.

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Festsetzung

Naturraumtypische und standortgerechte Gehölze sind, sofern es der Gesundheitszustand erlaubt und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, zu erhalten, und in die Planung zu integrieren. Die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.

Begründung

Die Festsetzung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dient dem Erhalt der naturraumtypischen und gebietsprägenden Gehölze im Plangebiet.

Bäume mit einem Stammumfang von 60 und mehr cm sind dabei grundsätzlich durch die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis geschützt.

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49–54 Landeswassergesetz)

Festsetzung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im modifizierten Trennsystem.

- Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal bzw. einen Schmutzwasserkanal einzuleiten.
- Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 138 für ein 5-jähriges Regenereignis erfolgen. Sollte eine Versickerung technisch nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch eine Dachbegrünung (Retentionsdach) oder andere geeignete Maßnahmen (z. B. Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und auf maximal 1l/s gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen (im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sowie der Mischgebiete MI 1 - 3 in den Mischwasserkanal; im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 und 3 in den Regenwasserkanal mit Einleitung in die Saar). Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 117 für ein 5-jähriges Regenereignis erfolgen. Unabhängig vom Ergebnis des rechnerischen Nachweises beträgt das zu schaffende, ständig auf dem Grundstück vorzuhaltende, Mindestrückhaltevolumen 5 Kubikmeter.
- Die geplanten Grundstücksoberflächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, etc.) müssen versickerungsfähig hergestellt werden.

Begründung

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits vollständig vorhanden.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im modifizierten Trennsystem.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 Abs. 4 LBO)

Für Bebauungspläne können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 Abs. 4 der saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, den bestehenden Gebietscharakter des Stadtquartiers zu bewahren und die teils stadtbildprägenden und erhaltenswerten Gebäudestrukturen vor einer Überprägung durch weitere unmaßstäbliche Neubauhäuser und Erweiterungen zu schützen. Die städtebaulich wertvollen Gebäudestrukturen sollen auch zukünftig noch zur Geltung kommen. Aus diesem Grund ist es notwendig, über die Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes hinaus, gestalterische Vorgaben für das Plangebiet festzusetzen.

Der Eigentümer wird eingeschränkt, jedoch wird dem städtebaulichen Interesse der Kreisstadt Saarlouis bzgl. der weiteren baulichen Entwicklung des Plangebietes „Gerichtsstraße“ Rechnung getragen.

Die gestalterischen Vorgaben sind weitgehend aus der teils stadtbildprägenden Bestandsbebauung abgeleitet sowie aus anderen Bebauungsplänen der Kreisstadt Saarlouis übernommen. Festsetzungen wurden insbesondere zur Gestaltung der Dächer und Fassaden sowie zu den Nebengebäuden/-anlagen, den Werbeanlagen und den Einfriedungen getroffen.

Insgesamt ist die Auswahl an verbleibenden Gestaltungsmöglichkeiten ausreichend, um den individuellen Ansprüchen zu genügen. Gleichzeitig wird durch die verschiedenen Vorgaben ein harmonisches Erscheinungsbild zwischen der vorhandenen Bestandsbebauung und der neuen Bebauung sichergestellt.

Dach

Festsetzung

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - 3) sowie im Mischgebiet (MI 1 - 3) sind symmetrisch geneigte Sattel-, Walm-, Krüppelwalm, Mansard- und Mansardwalmdächer zulässig. Für die nicht in der Planzeichnung als erhaltenswert gekennzeichneten Gebäude sowie für Neubauten / Anbauten / Nebengebäude sind zudem Flachdächer und flachgeneigte Dächer zulässig.

- Bei den Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern ist eine Dachneigung von 25° bis 45° zulässig sowie ein Kniestock bis 0,5 m. Der Kniestock wird von der Decke des Dachgeschossfußbodens bis zum Schnitt von Umfassungswand und Sparrenunterkante gemessen. Beim Mansard- und Mansardwalmdach ist eine Dachneigung von 65° bis 70° (im unteren Dachbereich bis Gesimsbrett) sowie eine Dachneigung von max. 35° (im oberen Dachbereich ab Gesimsbrett) zulässig. Der Abstand zwischen Traufe und Gesimsbrett darf max. 3,50 m betragen.
- Die Dacheindeckung ist - sofern keine Dachbegrünung vorgenommen wird - mit kleinformatigen Tonziegeln bzw. tonfarbigen Betondachsteinen vorzunehmen. Außerdem sind Eindeckungen mit Natur- und Kunstschiefer möglich. Dacheindeckungen sind ausschließlich in den Farben rot bis rotbraun oder grau bis anthrazit zulässig. Mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist die Verwendung von spiegelnden Dachmaterialien unzulässig.
- Dachaufbauten sind als Zwerchhaus (Nebenfirst) zulässig. Ihre Breite darf maximal 2/3 der Trauflänge auf der jeweiligen Dachseite betragen. Darüber hinaus sind Dachaufbauten auch als Satteldach-, Flachdach-, Walmdach-, Rund- und Schleppgauben zulässig. Gauben sind als Einzel- oder Doppeltauben zulässig. Pro Dachseite ist jeweils nur eine einheitliche Gauben-Form zulässig. Dachgauben dürfen in ihrer Summe höchstens 2/3 der Frontbreite betragen und müssen von den Brandwänden unter Berücksichtigung der Anforderungen der LBO mind. 1,25 m entfernt sein. Sie sind in ihrer Eindeckung dem Material des Hauptdaches in Form und Farbe anzupassen.
- Dacheinschnitte sind nur dort zulässig, wo sie nicht von Straßen und öffentlichen Plätzen einsehbar sind. Sie müssen mind. 1,25 m von den Brandwänden unter Berücksichtigung der Anforderungen der LBO entfernt sein. Die Einfassung von Dachflächenfenstern muss dem Farbton der Dacheindeckung angepasst sein.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nebeneinander auf einer Dachfläche unzulässig. Ebenso sind sie im zweiten Dachgeschoss unzulässig.
- Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf geneigten Dächern sind nur in der

gleichen Neigung wie die dazugehörige Dachfläche zulässig. Im Bereich der in der Planzeichnung als erhaltenswert gekennzeichneten Gebäude sind Anlagen zur Nutzung der Solarenergie grundsätzlich unzulässig.

Begründung

Das Dach eines Gebäudes hat durch seine gestalterische Ausprägung einen wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche und baugestalterische Gesamterscheinungsbild eines Gebietes. Mit den getroffenen Vorschriften zur Dachform, Dachneigung, Höhen (Kniestock) sowie den Dachaufbauten- und -einschnitten verbleiben ausreichende Gestaltungsspielräume bei der Planung der Dachkonstruktionen. Gleichzeitig werden Auswüchse in jeglicher Richtung vermieden. Bereits heute stellt sich die Dachlandschaft wie folgt dar: Mix aus Sattel-, Walm-, Flach- und Mansarddächer sowie Mischformen (u. a. Mansardwalmdach). Der überwiegende Teil der Gebäude innerhalb des Plangebietes verfügt zudem über Dachaufbauten (Zwerchhäuser, Gauben). Daher ist es wichtig, in Zukunft die Gestaltungsmöglichkeiten von Dächern einzuschränken und auch hier auf ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild zu achten. Insbesondere die stadtbildprägenden und dadurch städtebaulich wertvollen Gebäudestrukturen im Bereich des Prälat-Subtil-Rings sind vor einer Überprägung zu schützen. Aufgrund des besonderen Erscheinungsbildes gelten für diese Gebäude besondere Einschränkungen hinsichtlich der gestalterischen Ausprägung der Dächer (u. a. keine Flachdächer, keine Dachbegrünung).

Für die Dächer werden in den bauordnungsrechtlichen Vorschriften zudem bestimmte Materialien und Farbgebungen zugelassen. Diese Vorschriften zielen auf einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung des Gebiets ab und dienen dem Erhalt der bauhistorisch wertvollen Gebäudestrukturen. Die Festsetzungen bezüglich der Dacheindeckung sowie der Dachaufbauten (u. a. Zwerchhäuser, Gauben) und der Dacheinschnitte (u. a. Dachfenster) orientieren sich dabei weitgehend an den teils stadtbildprägenden Gebäuden des Plangebietes.

Fassade

Festsetzung

- Charakteristische Fassadenelemente wie Fenster oder Türen der in der Planzeichnung als erhaltenswert ge-

kennzeichneten Hauptgebäude sind bei Umbau zu erhalten.

- Soweit Gewände, Gesimse, Ornamente oder vergleichbare Architekturdetails im Bestand in Naturstein ausgebildet sind, sind diese zu erhalten.
- Bei der Farbgebung der Gebäude sind gedeckte, erd- und bronzefarbene Tönungen bzw. Weiß- oder Grautöne zu verwenden. Glänzende und Licht reflektierende Materialien als Außenwandmaterialien sind ebenso unzulässig wie die Verwendung glasierter Keramik oder die Verkleidung von Gebäuden mit spiegelnden oder glänzenden Materialien - mit Ausnahme von eloxiertem Aluminiumblech.
- Zum Schutze vor Verunstaltung von Gebäuden und des Straßenbildes sind Außenantennen nur an den von öffentlichen Verkehrs- und Platzflächen abgewandten Seiten zulässig. Ausnahmen hiervon sind möglich, wenn nachgewiesen wird, dass die Anbringung der Außenantenne aus technischen Gründen (Empfang) nicht anders machbar ist.

Begründung

Die Fassade ist das Gesicht eines Gebäudes und für dessen Erscheinungsbild von wesentlicher Bedeutung. Bestimmt wird das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes dabei durch Material, Struktur und Farbe der Fassade. Um einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung des Plangebietes zu erzielen und die städtebaulich wertvollen Gebäudestrukturen zu erhalten und vor einer Überprägung zu schützen, ist es daher erforderlich, bauordnungsrechtliche Vorschriften bezüglich der Gestaltung von Fassaden zu treffen.

Für die Fassaden werden in den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nur bestimmte Materialien und Farbgebungen zugelassen. Die Festsetzungen orientieren sich dabei weitgehend an der teils stadtbildprägenden Bestandsbebauung und dienen insgesamt der Wahrung eines Mindestmaßes von Gestaltqualität der Fassaden. Die Vorschriften zielen auf einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung des Plangebietes ab und dienen dem Erhalt der städtebaulich wertvollen Gebäudestrukturen.

Nebengebäude / -anlage

Festsetzung

- Nebengebäude müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung den Hauptgebäuden unterordnen.

Begründung

Die Festsetzung bzgl. der Gestaltung von Nebengebäuden/-anlagen dienen der Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks in dem Gebiet und vermeiden eine dominierende Wirkung der Nebengebäude.

Die Nebengebäude/-anlagen müssen sich demnach hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung den Hauptgebäuden unterordnen.

Werbeanlage

Festsetzung

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - 3) sind Werbeschilder bzw. -anlagen mit einer Gesamtgröße von max. 2,5 m² je Gewerbeeinheit zulässig.
- Im Mischgebiet (MI 1 - 3) sind Werbeschilder bzw. -anlagen mit einer Größe von max. 4,0 m² je Gewerbeeinheit zulässig. Ab einer Grundstücksgröße von 2.000 m² ist je 2.000 m² zudem 1 Werbefahne mit einer Fahnenlänge von max. 4,0 m² zulässig.
- Für beide Bereiche gilt:
 1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
 2. Je Gewerbebetrieb oder sonstiger Arbeitsstätte ist nur eine Werbeanlage zulässig. Die Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn sie insgesamt einheitlich gestaltet ist und das Gesamtmaß von 2,5 m² (WA 1 - 3) bzw. 4,0 m² (MI 1 - 3) nicht überschreitet. Je Gebäude sind dabei maximal 5 Werbeanlagen mit einer maximalen Ansichtsfläche von insgesamt 5 m², unabhängig der Anzahl der Gewerbeeinheiten, zulässig.
 3. Wechselwerbeanlagen sind unzulässig.
 4. Anbringung von Werbeanlagen:
 - Werbeanlagen können entweder am Gebäude befestigt werden oder sind als freistehende Pylone innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dabei dürfen Pylone eine Höhe von 2,5 m und eine Breite von 1,0 m nicht überschreiten.

- Werbeanlagen am Gebäude sind nur im Bereich des Erdgeschosses sowie im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses zulässig. Soweit sich in den Obergeschossen andere als im Erdgeschoss gelegene Dienstleistungen oder gewerbliche Nutzungen befinden, darf hierauf mittels Hinweisschilder an den betreffenden Hauseingängen hingewiesen werden. Mehrere Hinweisschilder sind an einer Stelle der Fassade bündig untereinander anzubringen.
- Schaufenster, sonstige Fenster oder Glastüren dürfen weder zugeklebt, noch zugestrichen werden. Der Anteil beim Bekleben, Bemalen oder Beschriften darf maximal 10 % je Glasscheibe betragen.
- 5. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist zulässig. Grelle, blinkende oder sonstige störende Beleuchtung ist unzulässig. Zudem sind Werbeanlagen unzulässig, die sich bewegen bzw. die auf bewegliche Träger installiert sind.
- 6. Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Gestaltung, Größe und Farbe auf die Fassadengestaltung abzustimmen. Sie dürfen Bau- und Architekturgliederungen nicht unterschneiden oder überdecken.
- 7. Werbeanlagen sind Instand zu halten. Bei Zuwiderhandlungen kann die Beseitigung der Werbeanlage angeordnet werden.
- 8. Nach Aufgabe der Nutzung besteht die Verpflichtung die Werbeanlagen rückzubauen.

Begründung

Werbeanlagen sind ein geeignetes Mittel, Bürger und Besucher auf einzelne Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung, Gewerbe, etc.) aufmerksam zu machen. Ein Übermaß an Werbung in dem Gebiet kann jedoch dazu führen, dass die gestalterischen Werte der Fassaden sowie das Erscheinungsbild des Gebiets erheblich gestört wird. Damit innerhalb des Plangebietes Werbeanlagen und -schilder nicht zu sehr dominieren und eine Überprägung mit Werbung unterbunden sowie ein einheitliches Erscheinungsbild erlangt wird, werden die Werbeanlagen in ihrer Art, Größe und Lage beschränkt. Für das Plangebiet untypische, das Erscheinungsbild störende Werbeanlagen (z. B. Wechselwerbeanlagen) sind darüber hinaus grundsätzlich unzulässig.

Gemäß dem gewerblich geprägten Charakter des Mischgebietes (MI 1 - 3) wird hier

ein im Vergleich zum Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - 3) höheres Maß an Werbung zugelassen.

Einfriedungen

Festsetzung

- Innerhalb des Plangebietes sind im Bereich zwischen der straßenzugewandten Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie geschlossene Einfriedungen bis maximal 0,60 m und offene Einfriedungen bis zu einer maximalen Gesamthöhe der Einfriedung von 1,80 m zulässig.

Begründung

Als Einfriedung wird allgemein eine Anlage an oder auf der Grundstücksgrenze bezeichnet, die das Grundstück nach außen hin abgrenzt und gegen Einwirkungen schützt (z. B. Zaun, Mauer).

Die Festsetzung bzgl. der Gestaltung der Einfriedungen dient der Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks in dem Gebiet und verhindert eine überdimensionierte Höhenentwicklung und eine Abschirmung zum öffentlichen Raum.

Sonstige Festsetzungen

Festsetzung

- Abfall- und Wertstoffbehälter sind im Gebäude oder in vom Straßenraum aus nicht einsehbaren Konstruktionen unterzubringen.

Begründung

Zur Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks in dem Gebiet sind Abfall- und Wertstoffbehälter im Gebäude oder in vom Straßenraum aus nicht einsehbaren Konstruktionen unterzubringen.

Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Altlastverdachtsfläche

Festsetzung

In einem Teilbereich liegt eine Altlastverdachtsfläche. Hierbei handelt es sich um: SLS_4420 „Druckerei Fine und Lippach“.

Begründung

Innerhalb des Plangebietes liegt die Altlastverdachtsfläche SLS_4420 „Druckerei Fine und Lippach“. Diese ist kennzeichnungspflichtig.

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen

Festsetzung

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung der Kreisstadt Saarlouis, Bekanntmachung vom 15.07.1979: „Satzung der Kreisstadt zur Bezeichnung von Teilbereichen der Innenstadt, in denen die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen aus Gründen der Stadtbildpflege oder wegen der geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung dieser baulichen Anlagen versagt werden kann.“

Sich daraus ergebende Einschränkungen bezüglich der Bebaubarkeit sind zu beachten.

Folgende Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches sind gemäß „Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen“ der Kreisstadt Saarlouis erhaltenswert:

- Prälat-Subtil Ring Hs.-Nr. 5, 7, 9, 12 (ausschließlich durch Perlschnur abgetrennter Altbau), 14, 16, 18, 20 und 22 (ausschließlich durch Perlschnur abgetrennter Altbau)
- Gerichtsstraße Hs.-Nr. 1 - 5, 7, 9 und 9a
- Im Glacis Hs.-Nr. 11, 13 und 15
- Kapuzinerstraße Hs.-Nr. 3

Begründung

Die Kreisstadt Saarlouis hat für einen Teilbereich der Innenstadt eine Satzung erlassen, in der die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen aus Gründen der Stadtbildpflege oder wegen der geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung dieser baulichen Anlagen versagt werden kann (vgl. „Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen“ der Kreisstadt Saarlouis, 1979).

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches dieser „Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen“. Die-

se setzt die Gebäude mit Ausnahme des neuen Anbaus des Hotels „La Maison“ sowie des Neubaus des Prälat-Subtil-Rings Hs.-Nr. 12 als erhaltenswerte Bauten fest.

Die erhaltenswerten Gebäude sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78b WHG)

Festsetzung

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, 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“). Daraus resultiert die Empfehlung einer an diese Lage angepassten Bauweise. Die dazu in der einschlägigen Literatur (z.B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ vom Mai 2013) aufgeführten Empfehlungen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung hochwassergefährdender Stoffe etc.) sollen beachtet werden.

Begründung

Die Lage innerhalb eines Gebiets, 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“), wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Gem. § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG sind bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen.

Eine an die Lage innerhalb eines Risikogebietes angepasste Bauweise wird empfohlen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung hochwassergefährdender Stoffe etc.).

Auswirkungen der Planung, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die im vorliegenden Fall aus folgenden drei Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Abwägungsergebnis

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gerichtsstraße“ eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf

die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass künftige Vorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche der bestehenden, teils stadtbildprägenden Gebäudetypologie entsprechen. Somit wird der Charakter des Gebietes erhalten. Zusätzlich werden durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen jegliche Nutzungen ausgeschlossen, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit Beeinträchtigungen führen können.

Die derzeit im Geltungsbereich vorhandenen Nutzungen sind weitestgehend auch zukünftig zulässig, es kommt zu keiner gravierenden Änderung der vorhandenen Situation. Mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen ist ebenfalls nicht zu rechnen.

Es kommt somit zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die vorgesehene Planung. Die Parkanlage im Bereich des Hotels „La Maison“ und die südlich daran angrenzende Freifläche sind durch die Festsetzung von privaten Grünflächen planungsrechtlich gesichert. Dies führt zu einer Sicherung der innergebietlichen Grün-/Freiflächen, im Hinblick auf den Druck zur weiteren Verdichtung.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Stadt- und Landschaftsbildes

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst.

Mit dem Bebauungsplan „Gerichtsstraße“ und seinen Festsetzungen wird, im Sinne des Saarlouiser Stadtbildes, die bestehende Baustruktur im Geltungsbereich, unter Betonung der noch vorhandenen stadtbildprägenden und erhaltenswerten Substanzen gesichert. Zudem werden die einzelnen Teilbereiche innerhalb des Gebiets entsprechend ihrer Nutzungsstruktur festgesetzt und somit im Bestand gesichert.

Hierzu sind insbesondere Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen und örtlichen Bauvorschriften getroffen worden.

Es ist dabei die Zielsetzung, den bestehenden Quartierscharakter des Plangebiets zu bewahren und weiterzuentwickeln.

Charakteristisch für den Bereich sind die vielfach vorhandenen stadtbildprägenden Gebäudestrukturen, die Dachformen mit Aufbauten (Gauben) sowie die Zwerchhäuser/-giebel.

Dieses städtebaulich schützenswerte Erscheinungsbild des Plangebiets tritt jedoch zunehmend in den Hintergrund. Innerhalb des Stadtquartiers herrscht bereits seit einigen Jahren Ansiedlungsdruck.

In den vergangenen Jahren ist ein größeres viergeschossiges Objekt auf der Parzelle „Prälat-Subtil-Ring 12“ neu entstanden, welches sich hinsichtlich seiner Kubatur und städtebaulichen Prägung nicht an den Bauten des Stadtquartiers orientiert, sondern sich vielmehr bezüglich des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB von dem Gebäude des Amtsgerichtes Saarlouis ableitet. Hierdurch kommt es im Umfeld des Neubaus „Prälat-Subtil-Ring 12“ zusammen mit dem neuen Anbau des Hotels „La Maison“ zu einer Veränderung der städtebaulichen Eigenart. Basierend auf dieser Entwicklung und ohne bauleitplanerische Steuerung können weitere unmaßstäbliche Bauten in dem Gebiet entstehen und somit das städtebauliche Gefüge belasten, überdehnen und nachhaltig verändern.

Aus diesem Grund ist es notwendig, die relativ weiten Grenzen des „Einfügens“ nach § 34 BauGB innerhalb des Geltungsbereiches „Gerichtsstraße“ durch einen Bebauungsplan bedeutend feiner zu steuern, was mit dem vorliegenden Bebauungsplan erreicht wird. Damit wird das angestrebte Stadtbild gesichert und der Zielsetzung bzgl. der weiteren baulichen Entwicklung des Plangebiets entsprochen. Die gestalterischen Vorgaben unterstützen dies.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein überwiegend bebautes und bereits vollständig erschlossenes Gebiet innerhalb der Kernstadt von Saarlouis.

Der Geltungsbereich weist durch die bestehenden Nutzungen auf der Fläche selbst sowie in der unmittelbaren Umgebung (innerstädtische Lage nahe der Fußgängerzone) mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen, Bewegungsunruhen sowie Lärmemissionen und den daraus resultierenden Störungen bereits eine starke Vorbelastung auf.

Es sind keine Schäden nach § 19 BNatSchG i. V. mit dem Umweltschadengesetz für die europäischen Vogelarten und deren Habitate zu erwarten, da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essenzielle Bedeutung als Lebensraum i. S. d. § 19 Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten innerhalb des Plangebietes nicht vorkommen oder im Falle der potenziell vorkommenden Arten eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann. Allerdings muss der Befund durch eine visuelle Prüfung der zu fällenden Stämme auf Höhlenstrukturen und Winterquartiere verifiziert werden.

Aus diesem Grund werden artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen sowie weitere Festsetzungen vorsorglich in den Bebauungsplan aufgenommen. Detaillierte Untersuchungen etc. folgen dann auf Ebene eines konkreten Bauvorhabens. Eine Freistellung von der Umwelthaftung im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist dadurch möglich.

Vom Planvorhaben sind keine Schutzgebiete, insbesondere keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange bei Beachtung der artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmen sowie der weiteren Festsetzungen durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

Bezüglich der Einbringung ökologischer Qualitäten in das Plangebiet (u. a. Dach- und Fassadenbegrünung) wird auf die Begründung der getroffenen Festsetzungen verwiesen.

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

Negative Auswirkungen auf den Verkehr sind durch die Planung nicht zu befürchten. Durch das Planvorhaben entsteht kein zusätzliches Verkehrsaufkommen, auch der Anschluss an das örtliche und überörtliche Straßennetz besteht bereits.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt. Das Gebiet ist bereits vollständig an das örtliche System der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Im heutigen Ist-Zustand entwässert das Gebiet im Mischsystem. Der Bereich der Gerichtsstraße, der Straße „Im Glacis“ und der Kapuzinerstraße wird jedoch im Jahr 2019 zwecks hydraulischer Entflechtung im Trennsystem überplant und in den Folgejahren umgebaut.

Aufgrund der Belastungssituation der Kanalisation erfolgt die Entwässerung des Plangebietes im modifizierten Trennsystem.

Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal bzw. einen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Sollte eine Versickerung technisch nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch eine Dachbegrünung oder andere geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen (Mischwasserkanal bzw. Regenwasserkanal mit Einleitung in die Saar).

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Wesentlich negative Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes können weitgehend ausgeschlossen werden. Das Gebiet ist schon heute bereits überwiegend bebaut und vollständig erschlossen.

Eine großflächige Versiegelung ist allerdings im Bereich der Parkanlage des Hotels „La Maison“ möglich (potenzielle Erweiterungsfläche für hoteleigene Anlagen). Auch im Bereich der beiden Gebäude Gerichtsstraße Hs.-Nr. 3 und „Im Glacis“ Hs.-Nr. 15 sind größere Neuversiegelungen denkbar. Die Baufenster im restlichen Plangebiet lassen dem gegenüber in erster Linie Erweiterungen der bestehenden Bausubstanz zu. An einigen Stellen sind hierbei jedoch eben-

falls größere Neuversiegelungen möglich (z. B. Im Glacis Hs.-Nr. 11, Prälat-Subtil-Ring Hs.-Nr. 7, Gerichtsstraße Hs.-Nr. 4).

Im Zuge der Realisierung des Planvorhabens kann es somit zu größeren Neuversiegelungen innerhalb des Plangebietes kommen.

Die übrige Park-/Grünanlage im Bereich des Hotels „La Maison“ und die südlich daran angrenzende Freifläche sind durch die Festsetzung von privaten Grünflächen planungsrechtlich gesichert. Eine weitere Versiegelung in diesen Bereichen ist somit ausgeschlossen. Zudem sind neben der Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen auch Dach- und Fassadenbegrünungen zulässig. Davon ausgenommen sind die nach der „Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen“ erhaltenswerten Hauptgebäuden. Insgesamt wird damit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Zur weiteren Eingrünung des Plangebietes und damit zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse tragen weiterhin die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen (u. a. Eingrünung Stellplätze) bei.

Insgesamt sind wesentlich negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas somit nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die städtebauliche Studie der Kreisstadt Saarlouis

Der Bebauungsplan greift die Ergebnisse der städtebaulichen Studie „Kernstadt Saarlouis“ auf und setzt die wesentlichen Inhalte um. Insofern wird den Belangen dieses informellen Entwicklungskonzeptes in vollem Umfang Rechnung getragen.

Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Mit der Planung wirkt die Stadt Saarlouis im Rahmen ihrer kommunalen Steuerungsmöglichkeiten aktiv auf die künftige Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs ein.

Mit dem Ausschluss der weiteren Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten an nicht zentralen Standorten, stärkt die Stadt bewusst die innerstädtische Zentrenfunktion und vermeidet gleichzeitig weitere Negativwirkungen auf die Innenstadt.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb des Plangebietes wirkt sich nicht erheblich negativ auf die Wirtschaft und den Arbeitsmarkt in der Stadt Saarlouis aus. So verhindert der Ausschluss dieser genau definierten Nutzungsarten nicht die weitere Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb des Gebietes, welche nach wie vor ein großes Spektrum darstellen.

Auswirkungen auf den Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, 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“).

Es wird daher vorsorglich empfohlen, die Bauweise an die Lage innerhalb des Risikogebietes anzupassen. Die dazu in der einschlägigen Literatur (z.B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ vom Mai 2013) aufgeführten Empfehlungen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebsicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung hochwassergefährdender Stoffe etc.) sollen beachtet werden.

Auswirkungen auf private Belange

Die betroffenen Privatpersonen werden durch die vorliegende Planung nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Festsetzungen sind weitgehend aus der bestehenden - teils stadtbildprägenden - Bebauung abgeleitet. Auswüchse in jeglicher Richtung werden dadurch vermieden. Auch die innerhalb des Plangebietes bestehenden Nutzungen bleiben in Zukunft weitgehend zulässig. Zudem werden den Eigentümern, wo möglich, teils großflächige Erweiterungsmöglichkeiten in der überbaubaren Fläche (insbesondere im rückwärtigen Bereich) eingeräumt. Lediglich die Höhenentwicklung in dem Gebiet wird durch Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit der Festsetzung der Geschossigkeit begrenzt. Für eine geringe Anzahl von Grundstückseigentümern bedeutet dies, dass bei genehmigungspflichtigen Umbauten des Dachgeschosses und/oder eines Fassadengeschosses der Rückbau auf die festgesetzte Geschossigkeit bzw. Trauf- und Firsthöhe erforderlich

wird. Die Nutzbarkeit der Grundstücke wird insgesamt jedoch nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, dass es für die einzelnen Eigentümer unzumutbar wäre.

Dem Bauherrn werden zwar Vorgaben gemacht, die ihn auch in seinen Gestaltungswünschen einengen, die aber dennoch Gestaltungsspielraum ermöglichen und keine übermäßige zusätzliche Kostenbelastung verursachen. Gleichzeitig wird dem städtebaulichen Interesse der Kreisstadt Saarlouis an einer attraktiven und geordneten Struktur der Kerninnenstadt entsprochen. Die Erreichung des öffentlichen Zwecks, das Quartiersbild zu wahren, erfolgt unter größtmöglicher Schonung des Privateigentums. Die bauliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke wird hierüber hinaus nicht eingeschränkt.

Der Großteil der bereits bestehenden Gebäude innerhalb des Plangebietes bleibt nach den Festsetzungen auch weiterhin zulässig (> 95 %). Die bisher rechtmäßig entstandenen Bauten, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässig sind, genießen in Zukunft Bestandsschutz. Dies betrifft den Neubau des Prälat-Subtil-Rings Hs.-Nr. 12. Sollte dieses Gebäude irgendwann erneuert oder erweitert werden, gilt aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht ausdrücklich der neu definierte Rahmen. Nur so kann langfristig eine Rückanpassung in die mit diesem Plan beabsichtigte städtebauliche Entwicklung herbeigeführt werden.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) 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.

Der aufzustellende Bebauungsplan bringt die Interessen der Eigentümer an einer zu-

kunftsorientierten Bebauung in Abwägung mit den Belangen des Stadtbildes.

Gegenüber einer Genehmigung nach § 34 BauGB wird der Private zukünftig in seinem Handlungsspielraum eingeschränkt. Eine Beurteilung des Vorhabens nach § 34 BauGB hätte eine stärkere Ausnutzung des Grundstückes zugelassen. Den Eigentümern werden jedoch, wo möglich, teils großflächige Erweiterungsmöglichkeiten in der überbaubaren Fläche (insbesondere im rückwärtigen Bereich) eingeräumt.

Zielsetzung der Kreisstadt ist es, im Sinne des Saarlouiser Stadtbildes, den bestehenden Gebietscharakter des Stadtquartiers zu bewahren und die teils stadtbildprägenden und erhaltenswerten Gebäudestrukturen vor einer Überprägung durch weitere unmaßstäbliche Neubauvorhaben oder Erweiterungen zu schützen.

Das städtebauliche Erbe ist von einer nicht zu unterschätzenden Bedeutung, weshalb es gilt, den ursprünglichen Gebietscharakter des Plangebietes zu erhalten. 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 „Gerichtsstraße“ ist somit erforderlich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind weitestgehend aus der bestehenden, teils stadtbildprägenden Bebauung abgeleitet, sodass der Einzelne somit nicht unverhältnismäßig eingeschränkt wird.

Der nach dieser Planung unzulässige Neubau des Prälat-Subtil-Rings Hs.-Nr. 12 genießt in Zukunft Bestandsschutz.

Insgesamt wird dem städtebaulichen Interesse der Kreisstadt Saarlouis eine höhere Gewichtung zugeteilt.

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes „Gerichtsstraße“

- Umsetzung der Ergebnisse der städtebaulichen Studie
- Vermeidung der Überprägung durch unmaßstäbliche Neubauten; Berücksichtigung zeitgemäßer Erfordernisse in angemessenem Umfang

- Sicherung der erhaltenen Gebäudestrukturen, Schutz des Stadtbildes
- Orientierung der Gebäude (Errichtung, Änderung, Erneuerung, Erweiterung) bei ihrer äußeren Gestaltung (Form, Material, Farbe, Werbeanlagen, etc.) an der Eigenart des Quartiers sowie Vorgabe des Rahmens des Einfügens
- Bewahrung des bestehenden Quartierscharakters des Plangebiets
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Keine negativen Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse
- Keine negativen Auswirkungen auf umweltschützende Belange
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs sowie keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- wesentliche Beeinträchtigung der Belange des Klimas liegen nicht vor
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft
- Bei Beachtung der Empfehlungen keine Auswirkungen auf den Hochwasserschutz
- wesentliche Beeinträchtigung privater Belange liegen nicht vor
- Vermeidung des Entstehens weiterer bodenrechtlicher Spannungen

ten Gebäudestrukturen vor einer Überprägung durch weitere unmaßstäbliche Neubauvorhaben oder Erweiterungen zu schützen. Die städtebaulich wertvollen Gebäudestrukturen sollen auch zukünftig noch zur Geltung kommen. Somit wird eine positive planerische Gestaltungsvorstellung verfolgt.

Bereits seit einigen Jahren herrscht in dem Gebiet Ansiedlungsdruck. Durch die jüngsten Neubauten (Anbau „La Maison“, Neubau Prälat-Subtil-Ring Hs.-Nr. 12) wurde der städtebauliche Rahmen des Gebiets deutlich aufgeweitet. Aufgrund der Entwicklungen der vergangenen Jahre wird daher bezüglich der weiteren baulichen Entwicklung in Zukunft lenkend eingegriffen. Einer zunehmenden Aufweitung des Rahmens nach § 34 BauGB wird entgegen gewirkt.

Der Großteil der bestehenden Bebauung entspricht den getroffenen Festsetzungen. Lediglich der Neubau des Prälat-Subtil-Rings Hs.-Nr. 12 stellt einen „Ausreißer“ hinsichtlich der Geschossigkeit dar und genießt in Zukunft nur noch Bestandsschutz.

Aufgrund der Mehrzahl der Gebäude, die bereits heute dem gewünschten Charakter entsprechen, ist eine planungsrechtliche Steuerung der Entwicklung und Bewahrung des Gebiets aktuell noch möglich.

Argumente gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gerichtsstraße“

Ein mögliches Argument, welches gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gerichtsstraße“ hervorgebracht werden könnte, ist die Tatsache, dass die Struktur innerhalb des Plangebietes aufgrund der baulichen Entwicklungen der vergangenen Jahre zwischenzeitlich in Teilbereichen heterogen geworden ist. Dadurch könnte sich die Frage stellen, ob das mit der Planung beabsichtigte Ziel der Kreisstadt Saarlouis zu erreichen und eine planungsrechtliche Entwicklung des Gebiets möglich ist. Damit im Zusammenhang steht auch die Forderung nach dem Gleichheitsgrundsatz, da bis zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine Nachverdichtung nach § 34 BauGB möglich war.

Ziel des Bebauungsplanes „Gerichtsstraße“ ist es, den bestehenden Gebietscharakter des Stadtquartiers zu bewahren und die teils stadtbildprägenden und erhaltenen

Fazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gerichtsstraße“ wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Kreisstadt Saarlouis zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.