

Quartier Friedensstraße

Bebauungsplan in der Kreisstadt Saarlouis, Stadtteil Saarlouis, Innenstadt

15.11.2019, Satzung



K E R N
P L A N

Quartier Friedensstraße

IMPRESSUM

Im Auftrag:



Kreisstadt Saarlouis
Großer Markt 1
66740 Saarlouis

Stand: 15.11.2019, 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

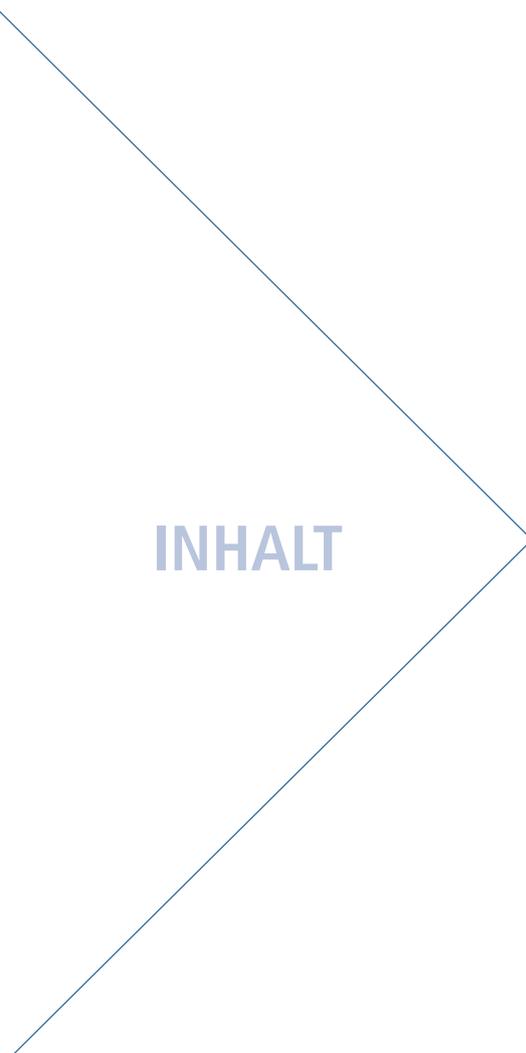
Hinweis:

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	6
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	16
Auswirkungen der Planung, Abwägung	25

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 ermöglichen.

Die städtebauliche Studie zeigt die in der Kernstadt bestehenden Problembereiche, 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 Strukturen planungsrechtlich sichern und steuern zu können.

Innerhalb des Untersuchungsgebiets der städtebaulichen Studie liegt u. a. auch das „Quartier Friedensstraße“. Die städtebauliche Studie unterscheidet drei Hauptkategorien zum Handlungsbedarf. Dem „Quartier Friedensstraße“ wird dabei die Kategorie III „dringender Handlungsbedarf“ attestiert (höchste Kategorie) und empfohlen, dringend bauleitplanerisch zu steuern und unverzüglich ein Planverfahren einzuleiten.

„Quartier Friedensstraße“ mit dringendem Handlungsbedarf

Als eines der beiden Altstadtquartiere der Kreisstadt Saarlouis kommt dem „Quartier Friedensstraße“ als Nebenbereich des

„Großen Marktes“ eine besondere historische Bedeutung zu.

Die Gebäude der Altstadt lassen ein bestimmtes Schema erkennen: „Sie sind meist zweigeschossig, haben Dächer mit Gauben, oft nur eine schmale Häuserfront, die durch hohe Sprossenfenster mit Lamellenklappläden gegliedert wird, sowie enge Hauseingänge und Zugänge zum Keller vom Bürgersteig her“ (vgl. Lutz Hauck: Saarlouis nach der Stunde Null, 1998). Zwar wurde ein Großteil der Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches im zweiten Weltkrieg zerstört, dennoch prägen noch heute zweigeschossige Handwerkerhäuser und herrschaftliche Gebäude mit schmalen Gebäudefronten aus der Festungszeit das städtebauliche Erscheinungsbild und verleihen dem historischen Stadtquartier somit einen ganz besonderen Charakter.

Dieses städtebaulich schützenswerte Erscheinungsbild tritt jedoch zunehmend in den Hintergrund.

In dem noch historisch geprägten Stadtquartier herrscht bereits seit einigen Jahren Ansiedlungsdruck. In den vergangenen Jahren sind innerhalb des Geltungsbereiches u. a. zwei Neubauten auf den Parzellen Adlerstraße 5 und Pavillonstraße 25 entstanden. Diese orientierten sich hinsichtlich ihrer Kubatur und städtebaulichen Prägung nicht an den Bauten des Stadtquartiers, sondern leiten sich vielmehr von dem Gebäude „Kaserne 1“ in der Pavillonstraße ab. Gemäß den Anforderungen des § 34 BauGB fügen sich die beiden Gebäude somit in ihre nähere Umgebung ein. „Sich-Einfügen“ bedeutet, dass die Bauvorhaben einen sich aus der näheren Umgebung abzuleitenden Rahmen in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Bauweise einhalten.

Allerdings haben die beiden Neubauten eine negative Wirkung auf das städtebaulich schützenswerte Erscheinungsbild des Plangebietes „Quartier Friedensstraße“.

Im unmittelbaren engeren Umfeld der beiden Neubauten (Geltungsbereich „Quartier Friedensstraße“) sind zwei bis drei Vollgeschosse (+ Dach) prägend. Die beiden Neubauten weisen ebenfalls drei Vollgeschosse

auf und auch die Traufhöhe der Bauten fügt sich in den vorgegebenen Rahmen ein. Beide Bauten verfügen jedoch über ein voluminöses Mansarddach mit jeweils zwei Dachgeschossen. Dadurch stechen die beiden Neubauten deutlich aus dem Bestand der engeren Umgebung heraus und weiten den städtebaulichen Rahmen des Geltungsbereiches auf. Hierdurch kommt es innerhalb des Geltungsbereiches „Quartier Friedensstraße“ zu städtebaulichen Spannungen.

Insbesondere das Gebäude der „Adlerstraße 5“ ist in diesem Zusammenhang besonders hervorzuheben. Das Gebäude (III Vollgeschosse + Mansarddach mit II Dachgeschossen) befindet sich unmittelbar neben dem historischen Haus „Garbsch“ (II Vollgeschosse + Satteldach mit kleinteiligen Gauben). Dieses ist eines der ältesten Gebäude der Kreisstadt Saarlouis (17. Jahrhundert), das zugleich unter Denkmalschutz steht und eine wichtige städtebauliche Bedeutung besitzt. Neben dem Haus „Garbsch“ gibt es innerhalb des Geltungsbereiches weitere stadtbildprägende und denkmalgeschützte Gebäude (u. a. Grünebaumstraße 1), die es zu schützen gilt.

Diese Entwicklung führte zu einem Paradigmenwechsel bezüglich der weiteren städtebaulichen Entwicklung der Kernstadt von Saarlouis, um ein Aufweiten des Einfügungsgebotes für die Zukunft zu verhindern. Vorgabe des Stadtrats der Kreisstadt Saarlouis ist daher, bei zukünftigen Vorhaben darauf zu achten, dass das städtebauliche Erbe geschützt und für nachfolgende Generationen erhalten wird. Basierend auf der städtebaulichen Entwicklung der vergangenen Jahre und ohne bauleitplanerische Steuerung können in Zukunft weitere große (fünfgeschossige - III VG + II DG) Bauten innerhalb des Geltungsbereiches „Quartier Friedensstraße“ entstehen und somit das städtebauliche Gefüge stark belasten, überdehnen sowie gravierend verändern. Aus diesem Grund wird bezüglich der weiteren baulichen Entwicklung in Zukunft lenkend eingegriffen. Dazu ist es notwendig, die mittlerweile relativ weiten Grenzen des „Einfügens“ nach § 34 BauGB im Geltungsbereich durch einen Bebauungsplan bedeutend feiner zu steuern.

Bebauungsplan „Quartier Friedensstraße“

Für das Gebiet „Quartier Friedensstraße“ besteht bisher kein Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich aktuell vollständig nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Bedingt durch die Genehmigungspraxis der letzten Jahre zeigt sich die Entwicklung hin zu weiterer innerstädtischer Verdichtung (Aufstockung, Zusammenlegung von Gebäuden und Grundstücken). Bauanträge, die das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB umfassend ausschöpfen, liegen bereits vor.

Mit dem Bebauungsplan „Quartier Friedensstraße“ und seinen Festsetzungen wird die gravierende Veränderung und Überdehnung der historischen städtebaulichen Quartierstruktur vermieden. Hierzu wurden aus den noch erhaltenen historisch wertvollen „Ursprungsgebäuden“ (u. a. Haus „Garbsch“) des Plangebietes insbesondere Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen und Vorgaben hinsichtlich der Gestaltung getroffen. Orientiert wurde sich hierbei an den beiden entwickelten Haustypen, die aus dem Ursprünglichen abgeleitet sind und an die Belange einer modernen Bebauung angepasst wurden. Damit ist der Entwicklungsrahmen definiert, der mit dem Bebauungsplan umgesetzt wird.

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

„Der aufzustellende Bebauungsplan (wird) die Interessen der Eigentümer an einer zukunftsorientierten Bebauung in Abwägung mit dem städtebaulichen Interesse der (Kreisstadt Saarlouis) an einer attraktiven, geordneten und historisch hergeleiteten Struktur der Kerninnenstadt zu bringen haben.“ (Protokoll Sitzung des Stadtrates am 29.06.2017)

Der einstimmige Beschluss des Stadtrates ist hierbei ein Anzeichen dafür, dass sich hinsichtlich der weiteren Stadtentwicklung ein Paradigmenwechsel vollzogen hat.

Zur Sicherung der Planung wurde für den Geltungsbereich im Sommer 2017 eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen. Somit wird das Plangebiet auch vor

Vorhaben geschützt, die im Widerspruch zu den umzusetzenden Kernaussagen der städtebaulichen Studie stehen. Der Erlass der Veränderungssperre ist somit aus Sicht der städtebaulichen Studie zu befürworten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Quartier Friedensstraße“ umfasst eine Fläche von ca. 0,7 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 das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 7.000 m² in Anspruch nimmt.

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. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu. Auch unterliegt die Planung nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

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.

Flächennutzungsplan

Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis stellt für das Gebiet eine gemischte Baufläche dar. Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

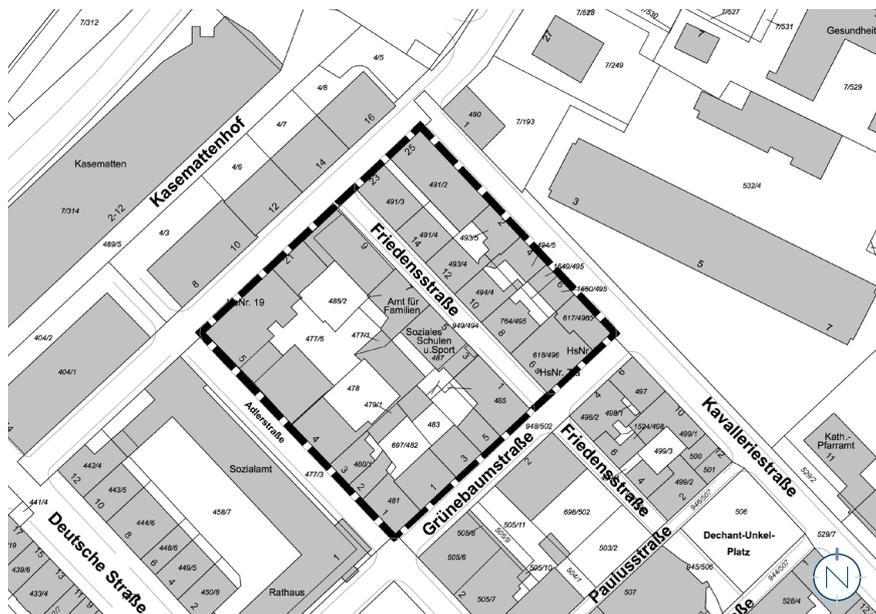
Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich liegt zentral im Norden der Innenstadt der Kreisstadt Saarlouis, direkt angrenzend an die Kasematten und das Rathaus. Als eines der beiden Altstadtquartiere der Kreisstadt Saarlouis kommt dem Gebiet als Nebenbereich des „Großen Marktes“ eine besondere historische Bedeutung zu.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten durch die Straßenverkehrsfläche der Pavillonstraße,
- im Nordosten durch die Straßenverkehrsfläche der Kavalleriestraße,
- im Südosten durch die Straßenverkehrsfläche der Grünebaumstraße sowie
- im Südwesten durch die Straßenverkehrsfläche der Adlerstraße.

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



Katastralausschnitt; Quelle: LVGL Saarland; Bearbeitung: Kernplan

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

Nutzung des Plangebiets und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Das Gebiet ist mischgenutzt. Es ist zwar nicht-überwiegend gewerblich geprägt

Nutzungskatalog gem. § 6a Abs. 2 BauNVO	Nutzungen innerhalb des Plangebietes	
1. Wohngebäude	<ul style="list-style-type: none"> • Innerhalb des Plangebietes finden sich mehrere Gebäude mit reiner Wohnnutzung. 	z. B. Friedensstraße Hs.-Nr. 8; Kavalleriestraße Hs.-Nr. 6
2. Geschäfts- und Bürogebäude	<ul style="list-style-type: none"> • Innerhalb des Plangebietes finden sich Geschäfts- und Bürogebäude mit Wohnnutzung • Geschäfts- und Büronutzungen innerhalb des Plangebietes: u. a. Piening GmbH; TWBI Gruppe; ENCOM Process & Software Engineering GmbH 	z. B. Adlerstraße Hs.-Nr. 1
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes	<ul style="list-style-type: none"> • Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind im Plangebiet nicht vorhanden, aber wünschenswert • Einzelhandelsbetrieb innerhalb des Plangebietes: Die Tintenpatrone Saarlouis; Ansiedlungspotenzial aufgrund der Nähe zum Großen Markt 	z. B. Grünebaumstraße Hs.-Nr. 3
4. sonstige Gewerbebetriebe	<ul style="list-style-type: none"> • Sonstige Gewerbebetriebe innerhalb des Plangebietes: u. a. Friseursalon, Nagelstudio; Ansiedlungspotenzial aufgrund der Nähe zum Großen Markt 	z. B. Grünebaumstraße Hs.-Nr. 1
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	<ul style="list-style-type: none"> • Amt für Familien, Soziales, Schulen und Sport • LOS-Saarlouis (Lehrinstitut für Orthografie und Sprachkompetenz) • maxQ - Schule für Altenpflege 	z. B. Friedensstraße 3-7; Kavalleriestraße Hs.-Nr. 8
6. Tankstellen & Vergnügungsstätten	<ul style="list-style-type: none"> • nicht vorhanden 	

(Wohnnutzung), in den Erdgeschossen finden sich aber vereinzelt Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe. Zudem sind auch Einrichtungen der öffentlichen und sozialen Infrastruktur innerhalb des Plangebietes zu finden.

Dies entspricht der Zweckbestimmung des Urbanen Gebietes bzw. zeigt, dass Fortentwicklungspotenzial in diese Richtung besteht, was sich insbesondere aus der Nähe zum Großen Markt ergibt.

„Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.“ (vgl. § 6a BauNVO)

Hinsichtlich der Nutzungsstruktur wirkt der Bereich bisher noch homogen. Jedoch findet sich in seiner unmittelbaren Umgebung bereits eine Einrichtung mit der Gefahr des Entstehens von Trading-Down-Effekten (Vergnügungsstätte, Grünebaumstraße 6).

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

Die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches weist überwiegend zwei bis drei Vollgeschosse bis zur Traufe (mit z. T.



Blick in die Friedensstraße aus Richtung Norden

ausgebautem Dach und stellenweise Gauben) auf. Im Bereich der Friedensstraße bestehen mit Ausnahme der Eckgebäuden ausschließlich zwei Vollgeschosse.

Bei der Bebauung handelt es sich ausschließlich um eine geschlossene Bebauung / (Block-)Randbebauung. Hinsichtlich der Dachformen besteht ein Mix aus Sattel-, Walm- und Mansarddächern. Zudem findet sich als „Ausreißer“ ein Gebäude mit einem Flachdach (Kavalleriestraße 8). Im Bereich der Friedensstraße besteht derzeit noch eine homogene, anheimelnd wirkende Baustruktur. Die Bebauung in den übrigen Straßen des Gebiets ist demgegenüber weniger gleichförmig, insbesondere hinsichtlich der Geschossigkeit, der Dachform und des Baustils. Hierzu haben vor allem die bei-

den Neubauvorhaben der letzten Jahre (Pavillonstraße 25 und Adlerstraße 5) beigetragen. Die beiden Gebäude weisen zwar drei Vollgeschosse auf und entsprechen somit der umgebenden Bebauung, jedoch haben beide Gebäude ein Mansarddach mit jeweils einem „zweistöckigen“ Dachgeschoss. Das Gebäude der Adlerstraße 5 (III Vollgeschosse + Mansarddach mit II Dachgeschossen) befindet sich zudem unmittelbar neben dem historischen Haus „Garbsch“ (II Vollgeschosse + Satteldach mit kleinteiligen Gauben). Dieses ist eines der ältesten Gebäude der Kreisstadt Saarlouis (17. Jahrhundert), das zugleich unter Denkmalschutz steht. Der unmaßstäbliche Neubau der „Adlerstraße 5“ sticht daher deutlich aus dem Bestand heraus. Die beiden Neubauten fügen sich hinsichtlich ihres äußeren Erscheinungsbildes nicht in das Plangebiet ein und prägen dadurch den Bereich negativ. Zudem weiten sie den städtebaulichen Rahmen des Gebiets deutlich auf.

Das Plangebiet weist stark versiegelte Blockinnenbereiche auf. Zur besseren Belichtung und Belüftung dieser Bereiche werden daher die Baugrenzen entlang des Gebäudebestandes festgelegt, die Zulässigkeit außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eingeschränkt und die Geschossigkeit zur Begrenzung der Verschattung der Innenhöfe geregelt.

Das Plangebiet liegt in den Geltungsbereichen der Altstadtsatzung und der „Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen“.

Hinweis: Soweit mit dem vorliegenden Bebauungsplan im Verhältnis zu der Satzung



Blick in die Kavalleriestraße von Südosten mit unmaßstäblichem Neubau (Pavillonstraße 25)

betreffend die örtlichen Bauvorschriften der Kreisstadt Saarlouis zur Gestaltung und zum Schutz und zur Erhaltung des Orts- und Straßenbildes sowie zur Durchführung bestimmter gestalterischer Absichten in Teilbereichen der Innenstadt (Altstadtsatzung) vom 11.11.1985 abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen wurden, sind die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes maßgebend (vgl. § 2 Abs. 1 der Altstadtsatzung).

Die „Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen“ setzt die Gebäude des Gebiets teilweise als erhaltenswerte Bauten fest. Lediglich im Bereich der Kavalleriestraße sowie vereinzelt im Bereich der Friedensstraße und der Adlerstraße bestehen „nichterhaltenswerte Bauten“.

Aufgrund der baulichen Historie des Gebiets sind in dem Bereich sowie auch in dessen unmittelbarer Umgebung (z. B. Kasematten) viele denkmalgeschützte Gebäude zu finden, die zugleich positiv quartiersprägende Gebäude darstellen. Insbesondere im Bereich der Friedensstraße stehen demnach viele Gebäude unter Denkmalschutz (Friedensstraße 8 bis 14, gerade Zahlen), die zugleich erhaltenswerte Gebäudestrukturen (Ensembles) darstellen.

In der direkten Umgebung des Plangebiets finden sich das Rathaus der Kreisstadt Saarlouis, die historischen Kasematten sowie der „Große Markt“ mit der angrenzenden Fußgängerzone.

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flurstücke befinden sich teilweise im Eigentum der Stadt bzw. sonstigen öffentli-



Negativ quartierprägendes Gebäude „Kavalleriestraße 8“

chen Trägern. Zum Teil sind sie Eigentum von Privatpersonen.

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.

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist bereits vollständig an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Über die Pavillonstraße im Norden des Plangebiets wird das Gebiet an die Straßen „Anton-Merziger-Ring“, „Choisyring“ und „Zeughausstraße“ angeschlossen. Von dort

erfolgt die Anbindung an die B405 und die B51 und somit an das überörtliche Verkehrsnetz.

Die nächste Autobahn-Anschlussstelle befindet sich ca. 2 km entfernt (A 620, Anschlussstelle Wallerfangen).

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.

Die Entwässerung innerhalb des Plangebiets erfolgt im Mischsystem.

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

Historische Entwicklung des „Quartiers Friedensstraße“

Charakteristisch für das Gebiet war die kleinteilige Parzellierung nach dem Plan von Vauban (Plan der Quartiere nach Vauban 1680: „Aufteilung in rechteckige Häuserserviertel und rechtwinklige Anordnung der Straßen“). Bis heute ist diese gleichmäßige Bebauung des späten 17. Jahrhunderts weitgehend nach außen hin bewahrt.

Unmittelbar nach Fertigstellung der offiziellen Bauten und der eigentlichen Festungswerke wurde die Friedensstraße relativ zügig bebaut. Die meisten ursprünglichen Gebäude in dem Bereich stammen demnach



Blick in die Adlerstraße von Südwesten mit „unmaßstäblichem Neubau“ (Adlerstraße 5) hinten rechts im Bild

aus den Jahren 1685 bis 1689. Diese wurden entweder von hochrangigen Persönlichkeiten (wie z. B. vom einem Notar oder vom Arzt des Hospitals) errichtet, oder es waren die Gebäude von Einrichtungen der Umgebung (z. B. der Abteien Tholey und Mettlach oder der „Stadt“ Berus). (vgl. Amtsblatt des Saarlandes vom 25. Mai 1993, S. 448)

Das Plangebiet wurde im zweiten Weltkrieg teilweise zerstört, nur eine Straßenseite der Friedensstraße blieb, in relativ originalem Zustand, erhalten. Diese Gebäude stehen heute unter Denkmalschutz. „(Die) Bauten besitzen originale barocke Kellergewölbe, ihre alte Zweigeschossigkeit und viele ihre barocken Dachstühle. Die Bauten werden durch einen zentralen Eingang erschlossen, alle besaßen Stichbogenfenster, bei einigen ist die ehemals vorhandene Sandsteinrahmung inzwischen abgeschlagen. Durch die Enge der Straße und die einheitliche originale Fassadengestaltung vermittelt das Ensemble Friedensstraße in besonderer Weise, das Bild der inneren Bebauung der ehemaligen französischen Festung Saarlouis aus der Zeit unmittelbar nach ihrer Gründung 1680.“ (vgl. Amtsblatt des Saarlandes vom 25. Mai 1993, S. 448)

Zu den historischen unter Denkmalschutz stehenden Gebäude gehören folgende:

- Adlerstraße 4: Zweigeschossiger Bau von 1691. Lisenengerahmtes Durchfahrtsportal zum Innenhof. Im Hof eine Seite von Mauern mit Blendarkatur abgeschlossen, die übrigen Seiten von Rückgebäuden mit Laubengängen eingenommen.
- Friedensstraße 6a: Wohnhaus. Sechssachsiger zweigeschossiger Bau, um 1690 errichtet. Originale Gewölbekeller, im Hof zwei Brunnen.
- Friedensstraße 8: Wohnhaus. Zweigeschossiger Bau über Gewölbekellern, im Kern um 1690.
- Friedensstraße 10: Wohnhaus. Zweigeschossiger dreifachsiger Bau über Gewölbekellern, 1689 erbaut, mehrfach verändert.
- Friedensstraße 12: Wohnhaus. Zweigeschossiger fünfachsiger Bau über Gewölbekellern, 1689 erbaut.
- Friedensstraße 14: Wohnhaus. Zweigeschossiger fünfachsiger Bau von 1689. Wohl ehemals das Haus des Beruser Amtsmannes.
- Grünebaumstraße 1: Zweigeschossiges fünfachsiges Wohnhaus der 1. Hälfte



Blick in die Grünebaumstraße von Südosten

des 18. Jahrhunderts. Im Portal der Mittelachse barocke Schlusssteinmaske, wohl aus dem Umkreis des Ferdinand Ganal. 1931 Ladeneinbauten im Erdgeschoss mit überdimensionierten barockisierenden Schlusssteinmasken.

- Pavillonstraße 23: Zweigeschossiger sechssachsiger Bau mit der Hauptfront zur Friedensstraße. Wohl 1742 erbaut als Wohnhaus für einen Arzt am Hospital. Unverputzter Sandsteinquaderbau mit Mansarddach.

(vgl. Amtsblatt des Saarlandes vom 25. Mai 1993, S. 448).

Zudem steht auch das Gebäude der Pavillonstraße Hs.-Nr. 19 (Haus Schild, Wohnhaus, um 1700) unter Denkmalschutz.

Seit Ende des 19. Jahrhunderts hat sich das Plangebiet städtebaulich stark weiterentwickelt. Diese Entwicklung des Quartiers lässt sich in drei grundsätzliche Stufen unterteilen:

- **1. Stufe: Gebäude aus der „Ursprungszeit“ (i. d. R. die denkmalgeschützten), i. d. R. 2-geschossig plus Satteldach**
- **2. Stufe: 3. Vollgeschoss unterhalb der Traufe kommt hinzu oder Ausbau des Satteldaches zu Mansarddach, Dach: Satteldach oder Mansarddach möglich**
- 3. Stufe: Errichtung eines weiteren (2. Mansard)Dachgeschosses

Gebäude, die dem Erscheinungsbild der ersten Entwicklungsstufe entsprechen, finden sich in erster Linie im Bereich der Friedens-

straße. Hierbei handelt es sich um historisch wertvolle Bausubstanzen, die unter Denkmalschutz stehen. Prägend für die Gebäude der ersten Entwicklungsstufe sind zwei Vollgeschosse mit Satteldach. Auch das Haus „Garbsch“ (Adlerstraße 4) sowie das Gebäude „Pavillonstraße 19“ sind dieser Entwicklungsstufe zuzuordnen und aufgrund ihrer städtebaulichen Bedeutung ebenfalls denkmalgeschützt.

Gebäude, die dem Erscheinungsbild der zweiten Entwicklungsstufe entsprechen, finden sich z. B. im Bereich der Kavalleriestraße und der Friedensstraße. Die Gebäude der zweiten Entwicklungsstufe verfügen entweder über drei Vollgeschosse (mit Satteldach), oder es handelt sich um zweigeschossige Gebäude mit einem weiteren Vollgeschoss im Dachraum (Mansarddach). Auch das Gebäude der Grünebaumstraße Hs.-Nr. 1 ist dieser Entwicklungsstufe zuzuordnen und aufgrund seiner städtebaulichen Bedeutung denkmalgeschützt.

Die beiden Neubauten „Pavillonstraße 25“ und „Adlerstraße 5“ sind Zeugen der 3. Entwicklungsstufe. Die beiden Gebäude verfügen über zweigeschossige Mansarddächer, die der Wohnnutzung dienen. Die Mansarddächer verlaufen dabei gleichlaufend nach oben, ohne den typischen Rücksprung (Dachhaut des Mansarddaches ohne „Knick“) und wirken dadurch im Vergleich zu den ursprünglichen Gebäudetypen (eingeschossige Mansarddächer mit Rücksprung) besonders voluminös.

Zukünftig soll sich die städtebauliche Entwicklung in dem Plangebiet an den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes orientie-

Historische Gebäudetypologien „Quartier Friedensstraße“ - Entwicklungsstufen

1. Entwicklungsstufe (soll auch zukünftig zulässig sein)

2. Vollgeschoss
1. Vollgeschoss

2. Entwicklungsstufe (soll auch zukünftig zulässig sein)

1. DG (SD, MD, WD)
3. Vollgeschoss
2. Vollgeschoss
1. Vollgeschoss

3. Entwicklungsstufe

2. DG (SD, MD)
1. DG (SD, MD)
3. Vollgeschoss
2. Vollgeschoss
1. Vollgeschoss



Die drei Entwicklungsstufen der Gebäudeentwicklung im Plangebiet „Quartier Friedensstraße“

ren und damit in Richtung der beiden entwickelten Haustypen entwickelt werden (vgl. Ausführungen zu Historische Gebäudetypologien „Quartier Friedensstraße“ - Abgeleitete Mustertypen). Diese Haustypen sind aus der Historie / dem Ursprünglichen abgeleitet und an die Moderne angepasst. Sie entsprechen im Wesentlichen den Gebäuden der ersten und zweiten Entwicklungsstufe. Dadurch wird der ursprüngliche Quartierscharakter in dem Plangebiet erhalten und weiterentwickelt.

Im Bereich des MU 2 wird planerisch die Entwicklung nach dem Mustertyp 1 verfolgt. Der Bereich der Friedensstraße (MU 2) ist aufgrund seiner historischen Bedeutung und der städtebaulich wertvollen Gebäudestrukturen besonders schützenswert und diese unbedingt zu erhalten. Die Bebauung der Friedensstraße ist sehr homogen, die Gebäude weisen ausnahmslos zwei Vollgeschosse sowie vereinzelt ein weiteres Vollgeschoss im Dachraum auf (entspricht Mustertyp 1). Um dieses städtebauliche Erscheinungsbild zu wahren, ist daher eine Entwicklung nach dem Mustertyp 2 nicht gewünscht.

Die beiden Mustertypen weisen eine maximale Fassadenbreite von 16 Metern auf.

Diese Breite leitet sich aus der historisch wertvollen „Ursprungsbebauung“ (Gebäude vor dem 19. Jahrhundert) im Bereich der Friedensstraße sowie dem Haus „Garbsch“ und den denkmalgeschützten Gebäuden der Grünebaumstraße Hs.-Nr. 1 und Pavillonstraße Hs.-Nr. 19 (vgl. Luftbild Geltungsbereich Bebauungsplan „Quartier Friedensstraße“) ab.

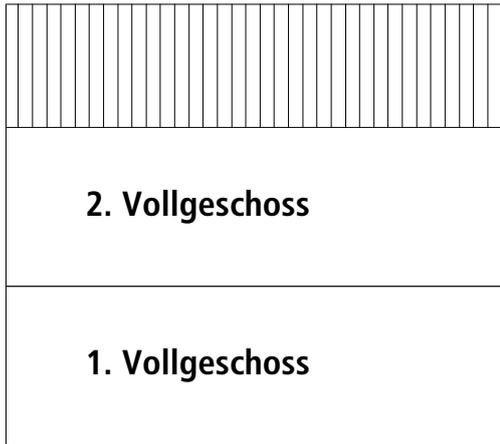
Die Gebäude der Adlerstraße Hs.-Nr. 5, Friedensstraße Hs.-Nr. 1 und 9 sowie Pavillonstraße Hs.-Nr. 25 haben eine wesentlich höhere Gebäudebreite. Diese Gebäude genießen folglich zukünftig nur noch Bestandschutz. Ergeben sich jedoch Änderungen, Erweiterungen, etc. ist die kleinteilige Fassadengestaltung für eine einheitliche Fassadenwahrnehmung auch hier aufzugreifen, so dass langfristig eine Rückanpassung in die mit diesem Plan beabsichtigte städtebauliche Entwicklung herbeigeführt wird.

Die im Folgenden dargestellten Mustertypen zeigen die hochbaulichen sowie gestalterischen Planziele grafisch auf und sollen lediglich den vom Bebauungsplan betroffenen Vorhabenträgern und Eigentümern verdeutlichen, welche bauliche Ausgestaltung die Kreisstadt Saarlouis verfolgt. Die rechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich

indes allein nach den Festsetzungen der Planzeichnung (Teil A) mit Textteil (Teil B) und den Begründungen dieser Planinhalte.

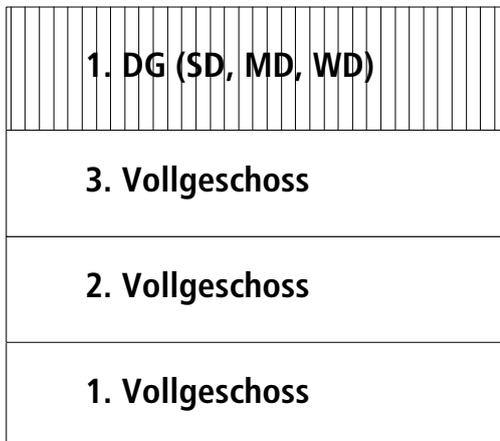
Historische Gebäudetypologien „Quartier Friedensstraße“ - Abgeleitete Mustertypen

Mustertyp 1



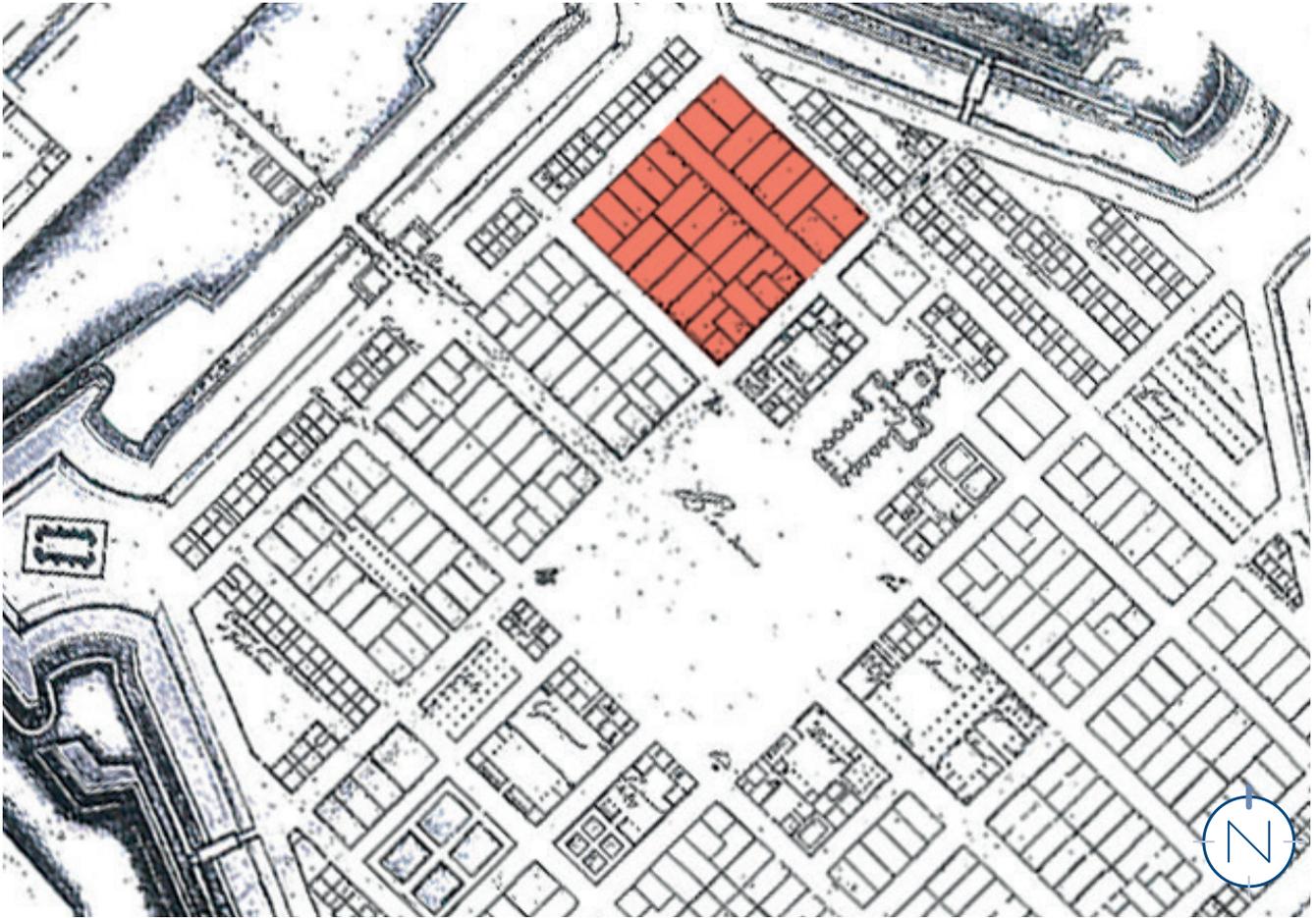
- II Vollgeschosse, (optional I Dachgeschoss, auch als VG möglich), Zahl der Vollgeschosse darf nicht unterschritten werden
- Sattel-/Walmdach (mit Gauben) bzw. Mansarddach
- Bei Satteldächern ist meist ein Kniestock von 0,5 m zulässig.
- Mind. Traufhöhe 5,50 m; max. Traufhöhe 10 m; max. Firsthöhe 14 m
- Max. Fassadenbreite 16 m (entsprechend der historischen Bebauung)
- Traufständige Bauweise
- Errichtung eines Kellergeschosses ist zulässig
- Dacheinschnitte sind nur dort zulässig, wo sie nicht von Straßen und öffentlichen Plätzen einsehbar sind. Sie müssen zudem mind. 2,00 m von den Giebelwänden entfernt sein.
- Anbauten (wie Balkone, Loggien, etc.) sind nur an den von öffentlichen Verkehrs- und Platzflächen abgewandten Seiten zulässig.

Mustertyp 2

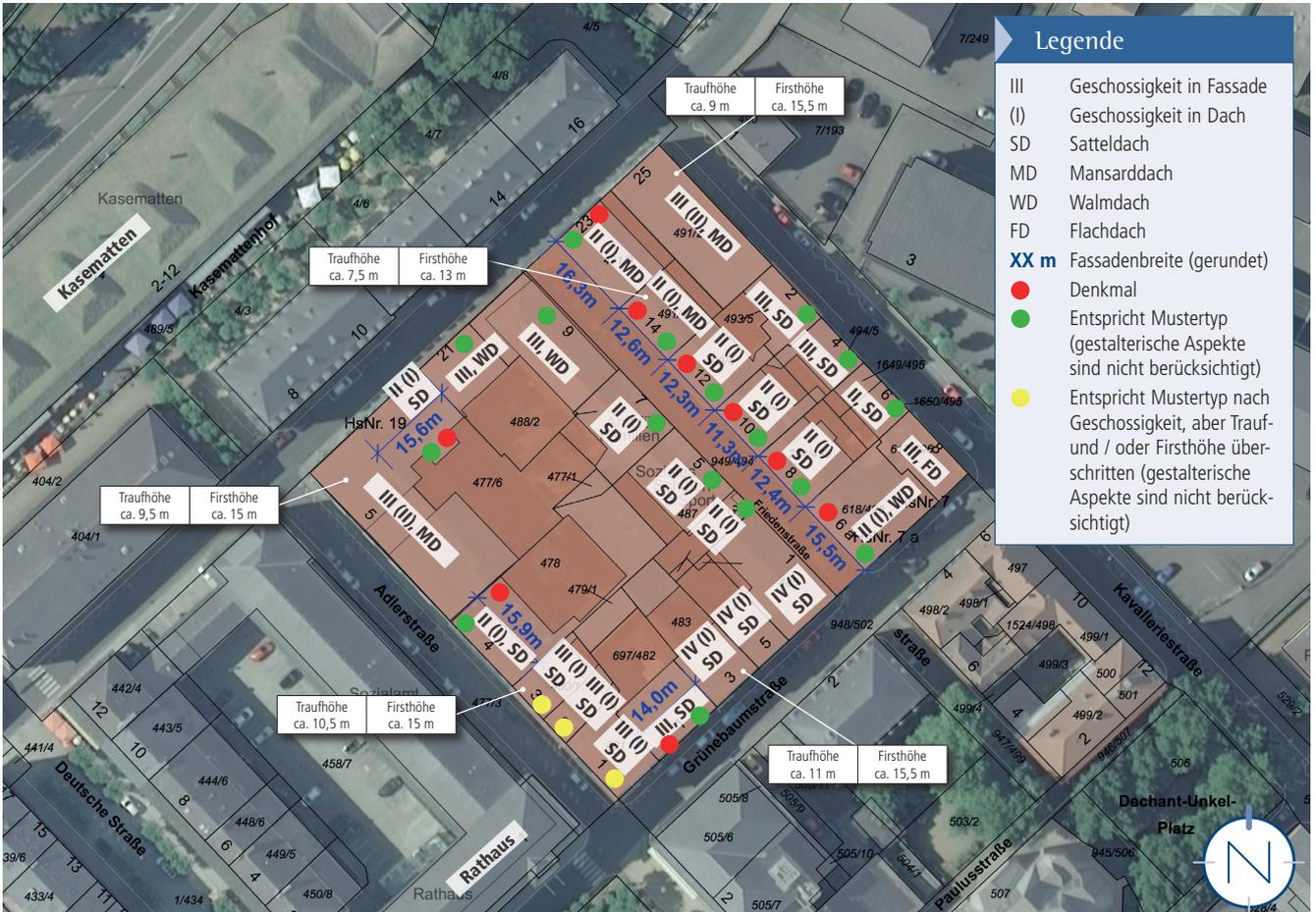


- III Vollgeschosse (optional I Dachgeschoss, auch als VG möglich)
- Nutzung DG unter Einhaltung der GFZ
- Sattel-/Walmdach (mit Gauben) bzw. Mansarddach
- Bei Satteldächern ist meist ein Kniestock von 0,5 m zulässig.
- Mind. Traufhöhe 5,50 m; max. Traufhöhe 10 m; max. Firsthöhe 14 m
- Max. Fassadenbreite 16 m (entsprechend der historischen Bebauung)
- Traufständige Bauweise
- Errichtung eines Kellergeschosses ist zulässig
- Dacheinschnitte sind nur dort zulässig, wo sie nicht von Straßen und öffentlichen Plätzen einsehbar sind. Sie müssen zudem mind. 2,00 m von den Giebelwänden entfernt sein.
- Anbauten (wie Balkone, Loggien, etc.) sind nur an den von öffentlichen Verkehrs- und Platzflächen abgewandten Seiten zulässig.

Entwicklung nach diesem Mustertyp ist im Bereich des MU 2 nicht gewünscht.



Historischer Quartiersplan Kernstadt Saarlouis; Quelle: Kreisstadt Saarlouis, Bearbeitung: Kernplan

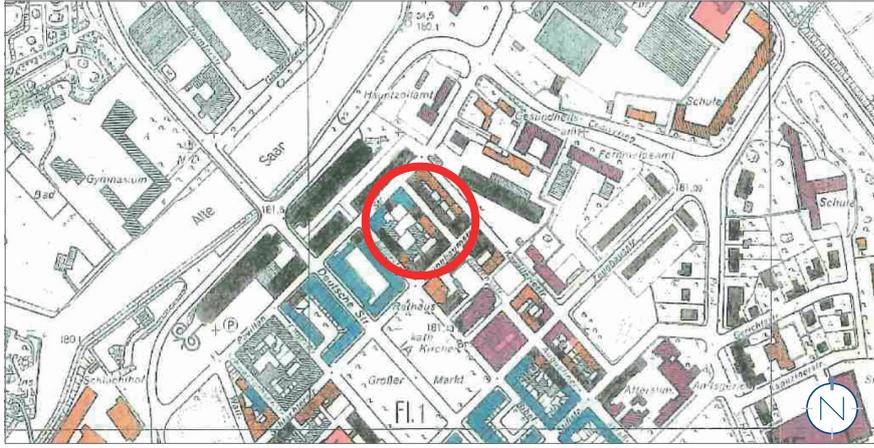


Luftbild mit Bestandserfassung Geltungsbereich Bebauungsplan „Quartier Friedensstraße“; Quelle: Kreisstadt Saarlouis, Bearbeitung: Kernplan

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, Ens Dorf, 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, Naturparks, Biosphärenreservate	nicht betroffen
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Einzelanlagen und Denkmalschutzensembles, die dem Denkmalschutz unterliegen. Ziel der Planung ist es, die denkmalgeschützten Gebäudestrukturen des Quartiers zu schützen und zu erhalten. Bauliche Eingriffe, wie auch die Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Einzelanlagen und Denkmalschutzensembles bedürfen der Genehmigung. Folgende Gebäude unterliegen dem Denkmalschutz, diese sind nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Adlerstraße 4 (Haus „Garbsch“ - eines der ältesten Gebäude in Saarlouis) • Grünebaumstraße 1 • Pavillonstraße 19 • Ensemble Friedensstraße (Friedensstraße 6a - 14 (gerade Zahlen); Pavillonstraße 23) <p>Bei der Veränderung dieser Gebäude ist der Denkmalschutz zu beachten (denkmalrechtliche Genehmigung). Dies gilt auch für Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals (Rücksichtnahme).</p>
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> • aufgrund der offiziell vorliegenden Geofachdaten keine Hinweise auf das Vorkommen ökologisch hochwertiger Biotoptypen oder Arten: innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Arten oder Flächen im Datenmaterial des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP), in der Datensammlung ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2013 Saarland) oder in der Datensammlung FFH-2012 enthalten; das Plangebiet wurde auch nicht im Rahmen der Biotopkartierung erfasst • Potenzialabschätzung: keine gesetzlich geschützten Biotope oder FFH-Lebensraumtypen betroffen

Kriterium	Beschreibung
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Wird nicht tangiert, da keine Gehölzbestände oder Einzelbäume entfernt oder zurückgeschnitten werden
<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>	<p>Besondere Berücksichtigung von streng und besonders geschützten Arten oder natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:</p> <p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • innerstädtische, ökologisch stark isolierte Lage • Geltungsbereich bis auf wenige kleinflächige Innenhofflächen komplett überbaut und versiegelt (Wohn- und Gewerbenutzungen, Verkehrsflächen) • unmittelbar angrenzend weitere großflächige Wohn- und Gewerbenutzungen (sehr hoher Versiegelungsgrad) • hohe Verkehrsbelastung: in unmittelbarer Nähe Hauptverkehrsstraßen (Anton-Merziger-Ring, Choisyring) • gesamter Geltungsbereich sehr deutlich durch Versiegelungen, Bewegungsunruhe und Lärm vorbelastet <p>Habitatausstattung des räumlichen Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> • voll versiegelte/überbaute Flächen • im Bereich der Innenhöfe kleinere Flächen mit Sträuchern/Hecken und kleinen Bäumen (die erhalten bleiben) • kein gesetzlich geschütztes Biotop oder FFH-LRT vorhanden <p>Bedeutung des Eingriffsgebiets als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • weder ABSP-Artpool noch ABDS führen für das betroffene Gebiet ökologisch bedeutsame Tier- oder Pflanzenarten auf • aufgrund der Habitatausstattung und der bestehenden Vorbelastungen keine Bedeutung als Lebensraum für planungsrelevante Tiere • keine Hinweise auf Vorkommen abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanter Tierarten, insbesondere keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Tierarten vorhanden. Dies bezieht sich auf sämtliche im Saarland vorkommenden gemeinschaftsrechtlich geschützten Tiere (Libellen, Fische, Muscheln, Rundmäuler, Weichtiere, Krebse, Reptilien, Amphibien, Tagfalter, Käfer, Heuschrecken, Säugetiere, Vögel), für die der Planungsraum keinen geeigneten Lebensraum bietet <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • keine Hinweise erkennbar, dass dem Geltungsbereich aktuell eine besondere Bedeutung im Artenschutzrecht zukommen könnte • da das Planvorhaben mit keinen Veränderungen der aktuellen Situation verbunden ist, können Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten ausgeschlossen werden; kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG <p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Haftungsfreistellung für Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 des Bundesnaturschutzgesetzes möglich
Zwischenfazit	Kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG, Voraussetzungen für Haftungsfreistellung für Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 BNatSchG erfüllt

Kriterium	Beschreibung
Baumschutzsatzung	
Städtische Baumschutzsatzung	Die Baumschutzsatzung ist zu beachten.
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	Darstellung: Gemischte Baufläche Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt
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 der Geltungsbereiche der Altstadtsatzung sowie der „Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen“. • Hinweis: Soweit mit dem vorliegenden Bebauungsplan im Verhältnis zu der Satzung betreffend die örtlichen Bauvorschriften der Kreisstadt Saarlouis zur Gestaltung und zum Schutz und zur Erhaltung des Orts- und Straßenbildes sowie zur Durchführung bestimmter gestalterischer Absichten in Teilbereichen der Innenstadt (Altstadtsatzung) vom 11.11.1985 abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen wurden, sind die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes maßgebend (vgl. § 2 Abs. 1 der Altstadtsatzung). • Hinweis: Die „Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen“ setzt die Gebäude des Gebiets teilweise als erhaltenswerte Bauten fest. Im Bereich der Kavalleriestraße sowie vereinzelt im Bereich der Friedensstraße und der Adlerstraße finden sich „nicht-erhaltenswerte Bauten“. 

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6a BauNVO

Urbanes Gebiet

Gem. § 6a BauNVO

Festsetzung

Zulässig sind gem. § 6a Abs. 2 BauNVO

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

Gem. § 6a Abs. 4 BauNVO sind im MU 3b im Erdgeschoss Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zulässig.

Unzulässig sind gem. § 6a Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten.

Unzulässig sind weiterhin gem. § 6a Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution).

Begründung

Das Plangebiet wird aufgrund seiner zentralen Lage in der Innenstadt von Saarlouis, in unmittelbarer Nähe zum Rathaus und dem angrenzenden „Großen Markt“ entsprechend der Eigenart seiner näheren Umgebung als Urbanes Gebiet festgesetzt. Urbane Gebiete ermöglichen in städtischen La-

gen eine höhere bauliche Dichte und Nutzungsmischung und damit die Festschreibung des Bestandes.

Gem. § 6a Abs. 1 BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Dies entspricht den derzeitigen Nutzungen innerhalb des Gebiets und dem gewünschten Entwicklungsspielraum. Bereits heute findet sich eine Vielzahl an Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben innerhalb des Plangebiets (u. a. LOS Saarlouis, Encom Process & Software Engineering GmbH, Friseurladen, Nagelstudio, die Tintenpatrone Saarlouis, Piening GmbH; maxQ, evangelisches Familienzentrum Saarlouis, Salzgrotte Maritim Air, etc.).

In dem Urbanen Gebiet sind gem. § 6a Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

1. Wohngebäude,



Ausschnitt der Planzeichnung, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Dadurch werden die Bestandsnutzungen innerhalb des Gebiets (u. a. Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung, Verwaltung) geschützt.

Gleichzeitig sind Wohnnutzungen gem. § 6a Abs. 4 BauNVO im Bereich des MU 3b im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zulässig. Die Festsetzung dient insbesondere der Sicherung der derzeit vorhandenen Strukturen. Der Bereich des MU 3b ist dem „Großen Markt“ zugewandt, welcher durch ein hohes Publikumsaufkommen geprägt ist. In den Erdgeschossen im Bereich des MU 3b finden sich daher primär Einzelhandelsbetriebe. Durch die Festsetzung kann gewährleistet werden, dass dem „Großen Markt“ auch weiterhin in erster Linie publikumsträchtige Nutzungen zugeordnet bleiben.

Unzulässig sind dem gegenüber gem. § 6a Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 ab. 6 Nr. 1 BauNVO Tankstellen und Vergnügungsstätten. Weiterhin sind gem. 6a Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution) unzulässig. Dadurch wird die Gefahr des Entstehens von Trading-Down-Effekten innerhalb des Plangebiets verhindert. Für Tankstellen ist das Gebiet insbesondere erschließungstechnisch nicht geeignet.

Das MU orientiert sich hinsichtlich der Nutzungsstruktur zwar an einem Mischgebiet, doch anders als dort, ist im Urbanen Gebiet keine Gleichwertigkeit der verschiedenen Nutzungen erforderlich und ermöglicht eine flexiblere Nutzungsmischung. Die Ausweisung eines Urbanen Gebietes ermöglicht es, dass bei der Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe keine Gleichwertigkeit angestrebt werden muss. Ziel ist es, durch die Gebietsausweisung eine der beschriebenen Lage entsprechende Mischung von Wohn- und Arbeitsstättennutzung zu ermöglichen, die sich an der in der Nachbar-

schaft befindlichen Nutzungsstruktur (ebenefalls Wohnen und Gewerbe) orientiert und zukunftsweisend die gewünschte städtebauliche Entwicklung ermöglicht.

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 Anlagen sind die Traufhöhe (TH) sowie die Firsthöhe (FH).

Im Bereich des MU 1, MU 3a und MU 3b handelt es sich bei der erstgenannten Traufhöhe (TH) um eine Mindesttraufhöhe und bei der zweiten Angabe um die höchstzulässige Traufhöhe.

Im Bereich des MU 2 kann die jeweils zwingend festgesetzte Trauf- und Firsthöhe ausnahmsweise bis zu 0,5 m unter- bzw. überschritten werden.

Unterer Bezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden Straße, 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 der Firsthöhe exakt geregelt. Die Festsetzungen leiten sich dabei aus der ursprünglichen (heute in Teilbereichen denkmalgeschützten) historischen Bebauung des Plangebiets ab (vgl. Ausführungen zu Historische Gebäudetypologien „Quartier Friedensstraße“ - Abgeleitete Mustertypen).

Die Bebauung entlang der Friedensstraße (MU 2) ist sehr homogen (vgl. Ausführungen zu Historische Gebäudetypologien „Quartier Friedensstraße“ - Entwicklungsstufen). Zur Realisierung einer zweigeschossigen Fassade ist diese Traufhöhe ausreichend. Aus diesem Grund ist die Festsetzung einer zwingenden Traufhöhe von 8 m und einer zwingenden Firsthöhe von 13 m erforderlich. Je nach Ausbildung des Kellers

und der darüberliegenden Geschosse können diese ausnahmsweise bis zu 0,5 m unter- oder überschritten werden. Die Festsetzung dient der Sicherung der historisch wertvollen Baustrukturen in diesem Bereich, die es vor einer weiteren Überprägung durch unmaßstäbliche Neubauten zu schützen gilt. Die Gebäude im Bereich der Friedensstraße weisen eine durchgehend einheitliche Traufhöhe von ca. 8 m sowie eine einheitliche Firsthöhe von ca. 13 m auf und auch die Dach- und Gaubenform sowie die Bauflecht ist in diesem Bereich einheitlich. Um dieses städtebauliche Erscheinungsbild zu wahren ist daher die Festsetzung einer zwingenden Trauf- und Firsthöhe notwendig.

In den beiden anderen Bereichen des Plangebiets (MU 1 und MU 3a und 3b) wird eine Mindest-Traufhöhe von 5,50 m und eine Maximal-Traufhöhe von 10 m festgelegt sowie eine maximale Firsthöhe von 14 m. Die Mindesttraufhöhe gewährleistet, dass nicht ein Gebäude errichtet wird, das nur aus einem „Fassadengeschoss“ und den restlichen Vollgeschossen im Dachraum besteht und damit den Mustertypen widerspricht. Diese Festsetzungen orientieren sich an der ursprünglichen historischen Bebauung des Plangebietes und entsprechen dem abgeleiteten Muster-Haustyp mit zwei bzw. drei Vollgeschossen im Bereich der Fassade (vgl. Luftbild Geltungsbereich Bebauungsplan „Quartier Friedensstraße“, S. 12). Durch die Festsetzung wird sowohl eine unter- als auch eine überdimensionierte Höhenentwicklung in dem Gebiet grundsätzlich verhindert. Derzeit variieren die Traufhöhen der Gebäude in den beiden Bereichen von ca. 6 m bis ca. 11 m und die Firsthöhen von ca. 12 bis 16 m.

Nach diesen Festsetzungen sind die bereits bestehenden Gebäude zum Teil unzulässig. Die Kreisstadt Saarlouis entwickelt das Gebiet dennoch im Sinne der hier getroffenen Festsetzungen, sodass zukünftig weitere unmaßstäbliche Neubauprojekte im Plangebiet verhindert werden. Die bestehenden Gebäude genießen in Zukunft nur noch Bestandsschutz. Änderungen oder Erneuerungen haben die Festsetzungen zu beachten, um die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung herbeizuführen. Vor diesem Hintergrund wird von der Möglichkeit des erweiterten Bestandsschutzes nach § 1 Abs. 10 BauNVO kein Gebrauch gemacht.

Wie bei der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird auch mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die Höhenent-

wicklung 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 ursprünglichen Bebauung des Plangebiets.

Mit der Höhenfestsetzung wird somit dem Ziel, den ursprünglichen Quartierscharakter zu bewahren und weiterzuentwickeln, Rechnung getragen. Einer gegenüber der noch erhaltenen historischen Bestandsbebauung unverhältnismäßig unter- oder überdimensionierten 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 auf 0,8 festgesetzt. Für denkmalgeschützte Gebäude kann die GRZ ausnahmsweise auf 1,0 erhöht werden.

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.

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 ge-

währleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 entspricht gemäß § 17 BauNVO der Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung in Urbanen Gebieten und wird in Anlehnung an die ursprüngliche Bebauung festgesetzt.

Für denkmalgeschützte Gebäude kann die GRZ zum Schutz der Bestandsbebauung ausnahmsweise auf 1,0 erhöht werden.

Geschossflächenzahl

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

Festsetzung

Siehe Plan, gem. § 20 BauNVO
Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gem. § 20 BauNVO auf 3,0 festgesetzt.

Begründung

Die Geschossflächenzahl nach § 20 Abs. 2 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

Die Festsetzung einer GFZ von 3,0 entspricht gemäß § 17 BauNVO der Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung in Urbanen Gebieten und wird in Anlehnung an die ursprüngliche Bebauung festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

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

Festsetzung

Siehe Plan.

Bei der erstgenannten Zahl handelt es sich um die Mindestgeschossigkeit, die zweite Zahl gibt die Obergrenze der Vollgeschosse an.

Davon ist im Dachraum ein Geschoss als Vollgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 2 LBO zulässig.

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 ursprünglichen Bebauung des Gebiets. Dabei ist im Dachraum grundsätzlich ein Geschoss als Vollgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 2 LBO zulässig.

Innerhalb des Gebietes MU 2 sind demnach zwei bis drei Vollgeschosse und innerhalb der Gebiete MU 1 sowie MU 3a und MU 3b zwei bis vier Vollgeschosse zulässig, davon jeweils maximal ein Vollgeschoss im Dachraum. Dadurch wird eine überdimensionierte Höhenentwicklung in den Gebieten grundsätzlich verhindert sowie ein möglichst einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild sichergestellt.

Der Bereich der Friedensstraße (MU 2) ist aufgrund seiner historischen Bedeutung und der städtebaulich wertvollen Gebäudestrukturen besonders schützenswert und diese unbedingt zu erhalten. Die Bebauung der Friedensstraße ist sehr homogen, die Gebäude weisen ausnahmslos zwei Vollgeschosse sowie vereinzelt ein weiteres Vollgeschoss im Dachraum auf. Um dieses städtebauliche Erscheinungsbild (vgl. Ausführungen zu Historische Entwicklung des „Quartiers Friedensstraße“) zu wahren, ist daher die Festsetzung einer Mindest- und Maximal-Zahl der Vollgeschosse in Kombination mit einer zwingenden Traufhöhe erforderlich.

Zusammen mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen kann vermieden werden, dass es durch eine Ausnutzung der Geschossigkeit (Staffelgeschoss, Keller) zudem zu einer unerwünschten Höhenentwicklung kommt. Ziel ist die Sicherstellung eines möglichst einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbilds des Quartieres.

Nach dieser Festsetzung wären die bereits bestehenden baulichen Anlagen Pavillonstraße Hs.-Nr. 25 und Adlerstraße Hs.-Nr. 5 unzulässig. Die Kreisstadt Saarlouis entwickelt das Gebiet dennoch im Sinne der hier getroffenen Festsetzungen, sodass zukünftig weitere unmaßstäbliche Neubauvorhaben im Plangebiet verhindert werden. Die bestehenden Gebäude genießen in Zukunft nur noch Bestandsschutz. Änderungen oder Erneuerungen haben die Festsetzungen zu beachten, um die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung herbeizuführen. Vor diesem Hintergrund wird von der Möglichkeit

des erweiterten Bestandsschutzes nach § 1 Abs. 10 BauNVO kein Gebrauch gemacht.

Einer Beeinträchtigung des Stadtbilds und einer Weg-Entwicklung von der historisch gewachsenen Struktur wird mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse entgegen gewirkt.

Bauweise

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

Festsetzung

Siehe Plan.

Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 3 BauNVO eine geschlossene Bauweise (g) festgesetzt.

In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

Die Gebäude sind traufständig anzuordnen.

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 der geschlossenen Bauweise entspricht der ursprünglichen historischen Bebauung (geschlossene Blockrandbebauung). Ebenso die Definition der Hauptfirstrichtung und damit die Stellung der baulichen Anlagen.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

Festsetzung

Siehe Plan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO muss auf der Baulinie gebaut werden. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen und Baulinien definierten Standortes zu errichten.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete

Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) unzulässig.

Begründung

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO muss auf einer Baulinie gebaut werden. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen und Baulinien definierten Standortes zu errichten.

Die Festsetzungen der Baulinien und Baugrenzen orientieren sich an der Bestandsbebauung des Plangebiets und umfassen auch die rückwärtigen (An-) Bauten der Gebäude der Adlerstraße Hs.-Nr.-4, Grünebaumstraße Hs.-Nr. 1 (nicht im Kataster enthalten, soll kein Entwicklungsspielraum darstellen) und 3. Entlang der Straßen besteht eine einheitliche Bauflucht. Diese wird für die Zukunft mit einer Baulinie gesichert. Eine Überschreitung durch Balkone o. ä. ist ausdrücklich unzulässig, da historisch nicht so entwickelt.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen (Anlagen, die räumlich-funktional einer Hauptnutzung (Gebäude) und dem Nutzungszweck des Baugebiets zugeordnet, jedoch größtmäßig untergeordnet sind) und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) aufgrund einer besseren Belichtung und Belüftung des Gebiets unzulässig. Aktuell sind die Blockinnenbereiche nahezu vollständig versiegelt.

Dies führt zukünftig zu verbesserten Wohnverhältnissen im Blockinnenbereich. Dort, wo die Blockinnenbereiche bereits heute bebaut sind (Adlerstraße), sind diese aus Verhältnismäßigkeitsgründen in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Begründung

Die innerhalb des Plangebiets liegende Friedensstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Straße ist als Einbahnstraße mit einseitigem Parkstreifen konzipiert.

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

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)

Festsetzung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem.

Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal 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 geeignete Maßnahmen (z. B. Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und auf maximal 1l/s gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen. 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 Plangebiets. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits vollständig vorhanden.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem.

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.

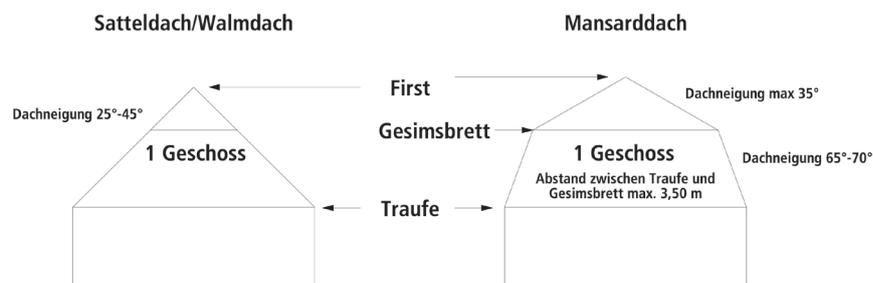
Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, im Sinne des Saarlouiser Stadtbildes, die ursprüngliche Baustruktur im Geltungsbereich, unter Betonung der noch vorhandenen historischen Substanz zu sichern. Es gilt den ursprünglichen Quartierscharakter zu bewahren und weiterzuentwickeln. Aus diesem Grund ist es notwendig über die Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes hinaus, gestalterische Vorgaben für das Plangebiet festzusetzen.

Der Eigentümer wird in seinem Gestaltungsspielraum eingeschränkt, jedoch wird dem städtebaulichen Interesse der Kreisstadt Saarlouis an einer attraktiven, geordneten und historisch hergeleiteten Struktur der Kerninnenstadt sowie der Zielsetzung bzgl. der weiteren baulichen Entwicklung des Plangebietes „Quartier Friedensstraße“ Rechnung getragen.

Das Gebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Altstadtsatzung der Kreisstadt Saarlouis, die gestalterische Vorgaben für den Bereich festlegt.

Die gestalterischen Vorgaben des Bebauungsplanes sind weitgehend aus dem ursprünglichen (heute denkmalgeschützten) historischen Bestand des Gebiets und an den für Neubauten als Orientierung entwickelten Mustertypen abgeleitet. Festsetzungen wurden insbesondere zur Gestaltung der Dächer und Fassaden sowie zu den Nebengebäuden/-anlagen und den Werbeanlagen getroffen. Festsetzungen der Altstadtsatzung, die sich bewährt haben, sind überarbeitet und angepasst übernommen.

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 noch vorhandenen Ursprungsbebauung und der neuen Bebauung sichergestellt, die historisch wertvollen Baustrukturen des Plangebiets werden vor einer weiteren Überprägung geschützt. Neue Bauten fügen sich so auch gestalterisch in den vorgegebenen Rahmen ein.



Schemahafte Darstellung zulässige Dachformen

Hinweis: Soweit mit dem vorliegenden Bebauungsplan im Verhältnis zu der Satzung betreffend die örtlichen Bauvorschriften der Kreisstadt Saarlouis zur Gestaltung und zum Schutz und zur Erhaltung des Orts- und Straßenbildes sowie zur Durchführung bestimmter gestalterischer Absichten in Teilbereichen der Innenstadt (Altstadtsatzung) vom 11.11.1985 abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen wurden, sind die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes maßgebend (vgl. § 2 Abs. 1 der Altstadtsatzung).

Für das Plangebiet werden folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

Dach

Festsetzung

- Folgende Dachformen sind zulässig: **Sattel- und Mansarddächer** sowie an den Kopfbauten (Kreuzungsbereich zweier Straßen) der Straßenzüge auch **Walmdächer**.
- Bei einem Mansarddach sind die Dachflächen im unteren Bereich abgeknickt, so dass die untere Dachfläche über eine wesentlich steilere Neigung verfügt als die obere. Im Übergangsbereich weist das Mansarddach ein Gesimsbrett auf. Die Dachform ist symmetrisch. Der Abstand zwischen Traufe und Gesimsbrett darf maximal 3,50 m betragen.
- Das Satteldach besteht aus zwei entgegengesetzt geneigten Dachflächen, die an der höchsten, waagerechten Kante, dem Dachfirst, aufeinandertreffen. Ein Walmdach hat im Gegensatz zum Satteldach nicht nur auf der Traufseite, sondern auch auf der Giebelseite geneigte Dachflächen. Die Dachflächen an der Giebelseite werden als Walm bezeichnet.
- Beim Mansarddach ist eine Dachneigung von 65° bis 70° (im unteren Dachbereich bis Gesimsbrett) sowie eine Dachneigung von max. 35° (im

oberen Dachbereich ab Gesimsbrett) zulässig. Bei den Sattel- und Walmdächern 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.

- Die Dacheindeckung ist 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.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nebeneinander auf einer Dachfläche unzulässig. Ebenso sind sie nur bis zur ersten Geschossdecke im Dachraum zulässig.
- Dacheinschnitte sind nur dort zulässig, wo sie nicht von Straßen und öffentlichen Plätzen einsehbar sind. Dacheinschnitte müssen mind. 2,00 m von den Giebelwänden entfernt sein.
- Dachgauben sind als Einzel- oder Doppelgauben zulässig. Sie 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. Dachgauben sind in ihrer Eindeckung dem Material des Hauptdaches in Form und Farbe anzupassen. Zudem sind für Gauben auch Zinkverkleidungen möglich. Dachflächenfenster müssen mind. 1,25 m von den Brandwänden unter Berücksichtigung der Anforderungen der LBO entfernt sein. Die Einfassung muss dem Farbton der Dacheindeckung angepasst sein. Unterschiedliche Gaubenformen sind auf den Dachflächen eines Hauses nicht zulässig.
- Solaranlagen sind in Bereichen, die dem öffentlichen Raum zugewandt sind, unzulässig.

Begründung

Das Dach eines Gebäudes hat durch seine gestalterische Ausprägung einen wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche und baugestalterische Gesamterscheinungsbild eines Quartiers. Mit den getroffenen Vorschriften zur Dachform, Dachneigung und Höhen (Kniestock) 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- (teils mit Gauben gleicher Art), Walm- und Mansarddächern, zudem ein Gebäude mit einem Flachdach („Ausreißer“). Daher ist es wichtig, in Zukunft die Gestaltungsmöglichkeiten von Dächern zu begrenzen und auch hier auf ein einheitliches Erscheinungsbild zu achten.

Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass im Plangebiet „Quartier Friedensstraße“ ausschließlich Sattel- und Mansarddächer sowie an den Kopfbauten (Kreuzungsbereich zweier Straßen) der Straßenzüge auch Walmdächer zulässig sind. Der Mansarddachtyp bezeichnet ein Gebäudetyp, bei dem die Dachfläche im oberen Bereich flacher sowie im unteren Bereich steiler verläuft. Im Übergangsbereich weist das Dach ein Gesimsbrett auf. Ein Gesimsbrett ist ein waagrecht aus einer Mauer hervortretendes, fensterbrettartiges Bauteil zur Gliederung von Außenwänden.

Darüber hinaus ist bei Mansarddächern eine Dachneigung von 65° bis 70° (im unteren Dachbereich bis Gesimsbrett) sowie eine Dachneigung von max. 35° (im oberen Dachbereich ab Gesimsbrett) zulässig. Bei den Sattel- und Walmdächern ist eine Dachneigung von 25° bis 45° zulässig. Dies entspricht weitgehend der ursprünglichen Bebauung und dem historischen Erscheinungsbild des Gebiets. Die Dachneigung bewegt sich dabei im baulichen Standardbereich. Bei den Satteldächern ist ein Kniestock bis 0,5 m zulässig. Ein Kniestock (auch Drempe genannt) bezeichnet einen konstruktiven Bauteil des Dachgeschosses, der durch die Höherführung der traufseitigen Umfassungswände über die Decke des obersten Geschosses entsteht und der Vergrößerung des Dachraums dient. Er wird von der Decke des Dachgeschossfußbodens bis zum Schnitt von Umfassungswand und Sparrenunterkante gemessen (vgl. VGH Bad.-Württ., Urt. v. 15.2.1984 - 3 S 1279/83 -, VBlBW 1985, 99 unter Hinweis auf Koepf, Bildwörterbuch

der Architektur, 2. Aufl., S. 105; Frommhold, Bauwörterbuch, S. 74).

Für die Dächer werden in den bauordnungsrechtlichen Vorschriften 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 und der Dacheinschnitte (auch Dachgauben) orientieren sich dabei weitgehend an den noch erhaltenen historisch wertvollen „Ursprungsgebäuden“ (Gebäude vor dem 19. Jahrhundert) im Bereich der Friedensstraße sowie dem Haus „Garbsch“ und den denkmalgeschützten Gebäuden der Grünebaumstraße Hs.-Nr. 1 und Pavillonstraße Hs.-Nr. 19. Die Giebelabstände sind aus der Altstadtsatzung der Kreisstadt Saarlouis übernommen und gem. LBO an die Regelung zu den Brandwänden angepasst. Die Zugehörigkeit der Gaube zum Dach wird dadurch gestalterisch unterstrichen. Dem angestrebten Ziel entspricht auch die Festsetzung hinsichtlich der Zulässigkeit von Solaranlagen. Diese sind in Bereichen, die dem öffentlichen Raum zugewandt sind, unzulässig.

Fassade

Festsetzung

- Fassaden sind so zu gliedern, dass einheitliche Gestaltungen nicht mehr als 16,0 m Fassadenbreite einnehmen. Bestehende kleinere Fassadenraster und -gliederungen sind beizubehalten. Im Bereich des MU 2 sind die horizontalen und vertikalen Gliederungen des denkmalgeschützten Bestandes beizubehalten. Charakteristische Fassadenelemente wie Fenster oder Türen sind bei Umbau oder Erneuerung zu erhalten.
- Fenster und Türen müssen stehende und rechteckige Formate haben. Fenster sind mit Pfosten, Kämpfern und Sprossen so zu unterteilen, dass die Gliederung dem Charakter des Baukörpers entspricht. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie sind im Hochformat auszubilden und müssen die vertikale Gliederung der darüberliegenden Öffnungen übernehmen.
- Soweit Gewände, Gesimse, Ornamente oder vergleichbare Architekturdetails im Bestand in Naturstein ausgebildet sind, sind diese zu erhalten.

- Bei der Farbgebung der Gebäude und Dächer sind gedeckte Tönungen zu verwenden. Glänzende und Licht reflektierende Materialien als Außenwandmaterialien sowie die Verkleidung von Gebäuden mit spiegelnden oder polierten Materialien sowie die Verwendung glasierter Keramik sind nicht zulässig.
- Balkone und Loggien sind nur an den von öffentlichen Verkehrs- und Platzflächen abgewandten Seiten zulässig. Freistehende Vordächer sind nicht zulässig.
- Markisen sind nur im Erdgeschossbereich zulässig. Sie dürfen höchstens 1,30 m in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen und müssen eine lichte Durchgangshöhe von mind. 2,50 m haben.
- Zum Schutze vor Verunstaltung von Gebäuden und des Straßenbildes sind Außenantennen nur an den von öffentlichen Verkehrs- und Platzflächen abgewandten Seiten zulässig.

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 Plangebiets zu erzielen und die bauhistorisch wertvollen Gebäudestrukturen zu erhalten und vor einer weiteren Überprägung zu schützen, ist es daher erforderlich, bauordnungsrechtliche Vorschriften bezüglich der Gestaltung von Fassaden zu treffen.

Charakteristisch für das Quartier „Friedensstraße“ war die kleinteilige Parzellierung und gleichmäßige Bebauung des späten 17. Jahrhunderts. Damit diese in Zukunft geschützt wird, sind die historischen Gebäudebreiten bei der Fassadengestaltung zu betonen. Diese sind aus der historischen Bebauung (Ursprungsbebauung) abgeleitet und betragen demnach maximal 16,0 m. Bei baulichen Veränderungen sind bestehende kleinere Fassadenraster und -gliederungen sowie im Bereich des MU 2 die horizontalen und vertikalen Gliederungen des denkmalgeschützten Bestandes beizubehalten. Gleichzeitig sind charakteristische Fassadenelemente (z. B. Fenster, Türen) bei Umbau oder Erneuerung zu erhalten. Dadurch wird die noch vorhandene historische Ursprungsbebauung geschützt und der ursprüngliche Quartierscharakter des Plange-

biets erhalten. Neubauten fügen sich so auch gestalterisch in das Fassadenbild ein.

Für die Fassaden werden in den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nur bestimmte Materialien und Farbgebungen zugelassen. Die Festsetzungen orientieren sich dabei an der historischen Bestandsbebauung und dienen insgesamt der Wahrung eines Mindestmaßes von Gestaltqualität der Fassaden. Die Vorschriften zielen auf einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung des Plangebiets ab und dienen dem Erhalt der bauhistorisch wertvollen Gebäudestrukturen. Diesem Ziel folgt auch die Vorschrift bezüglich der Gestaltung der Gebäudeöffnungen. Demnach müssen Fenster und Türen u. a. stehende und rechteckige Formate haben. Auch diese Festsetzung ist in Anlehnung an die Strukturen der historisch wertvollen ursprünglichen Bebauung getroffen.

Die Festsetzungen bezüglich der Schaufenster, Markisen, Balkone und Loggien sind notwendig, da diese großmaßstäblich auf das Fassadenbild einwirken. Schaufenster und Markisen sind nur im Erdgeschoss zulässig. Balkone und Loggien stellen in der Gestalt des Plangebiets grundsätzlich „Fremdkörper“ dar. Daher sind sie nur an den von öffentlichen Verkehrs- und Platzflächen abgewandten Seiten zulässig. Bereits vorhandene Balkone genießen Bestandschutz. Zum Schutze vor Verunstaltung von Gebäuden und des Straßenbildes sind Außenantennen ebenfalls nur an den von öffentlichen Verkehrs- und Platzflächen abgewandten Seiten zulässig. Insgesamt zielen diese Vorschriften auf einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung des Plangebiets ab und dienen dem Erhalt der bauhistorisch wertvollen Gebäudestrukturen und der Vermeidung der Überprägung der Fassaden.

Nebengebäude / -anlage

Festsetzung

- Nebenanlagen sind in Gestaltung, Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen.
- Nebengebäude müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung den Hauptgebäuden unterordnen.
- Bei den baulichen Anlagen im rückwärtigen Bereich sind weitere Dachformen (z. B. Pultdach, Flachdach) zulässig.

Begründung

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

Die Nebengebäuden/-anlagen sind demnach in Gestaltung, Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Zudem müssen sie sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung den Hauptgebäuden unterordnen. Bei den baulichen Anlagen im rückwärtigen Bereich sind zudem weitere Dachformen (z. B. Pultdach, Flachdach) zulässig. Der harmonische Gesamteindruck des Gebiets wird dadurch nicht gestört.

Werbeanlage

Festsetzung

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen. Fremdwerbung ist unzulässig.
- Je Gewerbebetrieb oder sonstiger Arbeitsstätte ist nur eine Werbeanlage zulässig. Die Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn sie insgesamt einheitlich gestaltet ist.
- Nicht zulässig sind Leuchtkästen als Transparente sowie Schaukästen. Ausgenommen sind Schaukästen für gastronomische Betriebe zum Aushang von Speise- und Getränkearten sowie Schaukästen öffentlicher Institutionen.
- Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschosszone sowie im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses und nur in Form eines waagerechten Schriftzuges, eines Auslegers sowie einer Scheibenbeklebung des Schaufensters zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.
- Werbeanlagen in Form eines waagerechten Schriftzugs dürfen ausschließlich aus Einzelbuchstaben (je Buchstabe maximal 60 x 60 cm) bestehen. Werbeanlagen in Form eines Auslegers müssen material- und stilgerecht (handwerklich) gestaltet sein. Ihre maximale Größe darf 60 x 60 cm betragen. Der Anteil beim Bekleben einer Scheibe des Schaufensters darf maximal bei 10 % liegen.

- Die fassadenabgewandte Oberfläche von aufmontierten Anlagen darf max. 0,10 m Abstand von der Fassadenoberfläche haben.
- 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. Je angebotener Leistung darf nur ein Hinweisschild in einer Größe von max. 40 x 30 cm (Breite x Höhe) angebracht werden. Mehrere Hinweisschilder sind an einer Stelle der Fassade bündig untereinander anzubringen. Die fassadenabgewandte Seite der Hinweisschilder darf von der Fassadenoberfläche nicht mehr als max. 0,04 m vorstehen. Eine Beleuchtung von Hinweisschildern ist unzulässig.
- Werbeanlagen müssen in Anordnung, Größe, Gestalt und Aussehen und - bei Leuchtreklamen - Leuchtwirkung dem baulichen Charakter und dem Maßstab des jeweiligen Straßenraumes sowie des Gebäudes entsprechen, an dem sie angebracht sind. Sie dürfen Bau- und Architekturgliederungen nicht unterschneiden oder überdecken. Soweit ihre, der Befestigung dienenden Konstruktionsteile nicht verdeckt angebracht werden können, dürfen sie nicht störend wirken. Elektrotechnische Geräte, Kabelzuführungen und Montageleisten dürfen nicht sichtbar sein.
- Unzulässig ist die Beleuchtung von Werbeanlagen durch Lichtquellen, die in kurzen Zeitabständen ein- und ausgeschaltet werden oder ihre Farbe wechseln sowie durch Lichtquellen, die bewegt werden oder deren Träger bewegt werden. Fluoreszierende Werbeanlagen, Lichtwerbung, Laufschriften, Werbeanlagen mit Wechselbild (Displays) und Werbeanlagen, die sich bewegen bzw. die auf bewegliche Träger installiert sind, sind unzulässig.
- Werbeanlagen sind Instand zu halten. Bei Zuwiderhandlungen kann die Beseitigung der Werbeanlagen angeordnet werden.
- Nach Aufgabe der Nutzung besteht die Verpflichtung die Werbeanlage rückzubauen.

Begründung

Werbeanlagen sind ein geeignetes Mittel, Bürger und Besucher auf einzelne Nutzun-

gen (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 historisch wertvollen Bereiches erheblich gestört wird. Damit innerhalb des Plangebiets 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. Die Festsetzungen bzgl. Werbeanlagen sind dabei überwiegend aus den „Örtlichen Bauvorschriften (Satzung) entsprechend § 93 der Bauordnung für das Saarland zur Gestaltung, zum Schutze und zur Erhaltung des historischen Orts- und Straßenbildes im Bereich Französische Straße der Stadt Saarlouis“ (1999) für das Plangebiet bedarfsorientiert übernommen. Die Kreisstadt Saarlouis hat in diesem Bereich mit den getroffenen Festsetzungen gute Erfahrungen gemacht.

Aufgrund der historischen Bedeutung des Plangebiets „Quartier Friedensstraße“ ist der Bereich besonders schützenswert. Daher sind grundsätzlich einige Gestaltungsregeln hinsichtlich der Werbeanlagen zu berücksichtigen. Die material- und stilgerechte (handwerkliche) Gestaltung der Ausleger muss sich dabei an dem bereits Vorhandenen orientieren.

Wie bereits aufgeführt, dienen die Vorgaben dazu, das Gebiet vor einer Überprägung mit Werbung und somit das historisch wertvolle Erscheinungsbild des Bereiches zu schützen. Für das Plangebiet untypische, das Erscheinungsbild störende Werbeanlagen (z. B. Werbeanlagen mit Wechsellicht, Laufflicht, elektronische Laufbänder, etc.) sind darüber hinaus grundsätzlich unzulässig.

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 und 6a BauGB

Nach dem Denkmalschutzgesetz geschützte Denkmäler

Inhalte

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Denkmalschutzensembles, die dem Denkmalschutz unterliegen. Die Denkmalschutzensembles sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Bauliche Eingriffe, wie auch die Veränderung

des Erscheinungsbildes dieser Denkmalschutzensembles bedürfen der Genehmigung. Dies gilt auch für Anlagen und Veränderungen in der Umgebung eines Denkmalensembles, sofern sie diese nicht nur vorübergehend beeinträchtigen.

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen. Die Einzelanlagen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Bauliche Eingriffe, wie auch die Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Einzelanlagen bedürfen der Genehmigung. Dies gilt auch für Anlagen und Veränderungen in der Umgebung eines Baudenkmal, sofern sie dieses nicht nur vorübergehend beeinträchtigen.
- Folgende Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches sind denkmalgeschützt:
 - Adlerstraße Hs.-Nr. 4 (Einzeldenkmal)
 - Friedensstraße Hs.-Nr. 6a, 8, 10, 12, 14 (Ensemble Friedensstraße)
 - Grünebaumstraße Hs.-Nr. 1 (Einzeldenkmal)
 - Pavillonstraße Hs.-Nr. 19 (Einzeldenkmal)
 - Pavillonstraße Hs.-Nr. 23 (Ensemble Friedensstraße)

Erläuterung

Durch die nachrichtliche Übernahme von nach dem Denkmalschutzgesetz geschützten Denkmälern werden die im Geltungsbereich befindlichen Denkmalschutzensembles sowie die Einzelanlagen in ihrer bestehenden Form geschützt und vor Änderungen, Nutzungsänderungen beziehungsweise Veränderungen des Erscheinungsbildes gesichert. Gleichzeitig wird damit nochmals der besondere Stellenwert unterstrichen.

Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen

Inhalte

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 geschichtli-

chen oder künstlerischen Bedeutung dieser baulichen Anlagen versagt werden kann.“ Sich daraus ergebende Einschränkungen bezüglich der Bebaubarkeit sind zu beachten.

Erläuterung

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“. Diese setzt die Gebäude des Gebiets teilweise als erhaltenswerte Bauten fest (insbesondere entlang der Friedensstraße). Nicht erhaltenswerte Bauten finden sich dem gegenüber in erster Linie im Bereich der Kavalleriestraße.

Welche Gebäude als erhaltenswert eingestuft werden, ist der „Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen“ zu entnehmen.

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

Inhalte

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.

Erläuterung

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 „Quartier Friedensstraße“ 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 historischen Gebäudetypologie entsprechen. Somit wird der historische Charakter innerhalb des Quartiers erhalten. Zusätzlich werden durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen jegliche Nutzungen ausgeschlossen, die innergebietsch oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen können.

Die derzeit im Quartier vorhandenen Nutzungen sind weitestgehend auch zukünftig zulässig, es kommt zu keiner gravierenden Änderung der vorhandenen Situation. Lediglich im Erdgeschoss im Bereich des MU 3b sind Wohnnutzungen zukünftig nur ausnahmsweise zulässig. Dies dient der Sicherung der derzeitigen Strukturen, da sich hier aktuell in erster Linie Einzelhandelsbetriebe finden und somit gewährleistet werden kann, dass dem „Großen Markt“ publikumsträchtige Nutzungen zugeordnet bleiben. 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. Der Blockinnenbereich ist durch die Festsetzung einer Baugrenze (orientiert sich am Bestand) gesichert. Dies führt zu einer Sicherung von Belichtung und Belüftung, im Hinblick auf den hohen Druck zur Bebauung der Hinterhöfe.

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 „Quartier Friedensstraße“ und seinen Festsetzungen wird, im Sinne des Saarlouiser Stadtbildes, die ursprüngliche Baustruktur im Geltungsbereich, unter Betonung der noch vorhan-

denen historischen Substanz 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 ursprünglichen Quartierscharakter des Planungsgebiets zu bewahren und weiterzuentwickeln.

Charakteristisch für den Bereich war die kleinteilige Parzellierung und gleichmäßige Bebauung des späten 17. Jahrhunderts, die bis heute weitgehend nach außen hin bewahrt ist. Die meisten Gebäude im Bereich der Friedensstraße stammen demnach aus den Jahren 1685 bis 1689. Zwar wurde das Quartier „Friedensstraße“ im zweiten Weltkrieg teilweise zerstört, allerdings blieb eine Straßenseite, in relativ originalem Zustand, erhalten. Diese Gebäude stehen heute unter Denkmalschutz.

Dieses städtebaulich schützenswerte Erscheinungsbild des Plangebiets tritt jedoch zunehmend in den Hintergrund. In dem historischen Stadtquartier herrscht bereits seit einigen Jahren Ansiedlungsdruck. In den vergangenen Jahren sind innerhalb des Geltungsbereiches u. a. zwei Neubauten auf den Parzellen Adlerstraße 5 und Pavillonstraße 25 entstanden. Diese orientierten sich hinsichtlich ihrer Kubatur und städtebaulichen Prägung nicht an den Bauten des Stadtquartiers, sondern leiten sich vielmehr von dem Gebäude „Kaserne 1“ in der Pavillonstraße ab. Gemäß den Anforderungen des § 34 BauGB fügen sich die beiden Gebäude somit in ihre nähere Umgebung ein. Allerdings haben die beiden Neubauten eine negative Wirkung auf das städtebaulich schützenswerte Erscheinungsbild des Plangebiets „Quartier Friedensstraße“. Darüber hinaus weiten sie den städtebaulichen Rahmen des Gebiets deutlich auf. Hierdurch kommt es im Geltungsbereich zu städtebaulichen Spannungen. Basierend auf dieser Entwicklung und ohne bauleitplanerische Steuerung könnten weitere große Bauten in dem Bereich entstehen und somit das städtebauliche Gefüge stark belasten, überdehnen sowie zerstören. Daher ist es notwendig, die relativ weiten Grenzen des „Einfügens“ nach § 34 BauGB innerhalb

des Geltungsbereiches „Quartier Friedensstraße“ 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 bereits vollständig bebautes und erschlossenes Altstadtquartier innerhalb der Kernstadt von Saarlouis.

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

Aufgrund dieses hohen Störgrades sowie der Biotop- und Habitatausstattung sind keine abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten, insbesondere keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Vogelarten, zu erwarten.

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 durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

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 Quartier ist bereits vollständig an das örtliche System der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes können ausgeschlossen werden. Das Quartier ist bereits heute vollständig bebaut und erschlossen (entsprechend hoher Versiegelungsgrad).

Abgesehen von potenziell eintretenden sehr geringfügigen mikroklimatischen Veränderungen, können erhebliche negative Auswirkungen daher insgesamt ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf Belange des Denkmalschutzes

Die Belange des Denkmalschutzes werden nicht beeinträchtigt.

Durch die getroffenen Festsetzungen werden die noch erhaltenen bauhistorisch wertvollen Gebäudestrukturen des Gebiets (u. a. Haus „Garbsch“; Gebäude „Grünebaumstraße 1“) geschützt. Die gestalterischen Vorgaben sind aus der ursprünglichen Bebauung abgeleitet und dienen dazu, den historischen Quartierscharakter des Plangebiets im speziellen zu bewahren und weiterzuentwickeln, aber auch positiv stadtbildprägenden Neubau zu ermöglichen.

Auf die denkmalrechtliche Genehmigung wird hingewiesen. Zudem sind im Bereich der Denkmäler aus Gründen des Umgebungsschutzes strengere Festsetzungen getroffen. Darüber hinaus dienen auch die getroffenen gestalterischen Vorgaben dem Schutz der denkmalgeschützten Gebäude.

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 private Belange

Das Plangebiet „Quartier Friedensstraße“ ist aufgrund seiner historisch wertvollen Gebäude und dem baukulturellen Erbe für die Kreisstadt Saarlouis von besonderer Bedeutung. Zukünftiges Ziel der Kreisstadt ist es daher, die zum Teil noch erhaltenen ursprünglichen (heute denkmalgeschützten) Gebäudestrukturen des Gebiets zu schützen und zu erhalten. Um weitere Auswüchse in dem Bereich zu verhindern, ist der Bebauungsplan zur städtebaulichen

Entwicklung und Ordnung dringend erforderlich. Aufgrund der städtebaulichen Strukturen und insbesondere aufgrund der baulichen Entwicklungen der vergangenen Jahre ist der Erhalt des ursprünglichen Gebietscharakters ohne aktive Steuerung gefährdet. Zudem besteht die Gefahr, dass die noch vorhandene historische Bausubstanz weiter durch unmaßstäbliche Neubauvorhaben überprägt wird.

Die Festsetzungen sind aus der ursprünglichen (heute denkmalgeschützten) Bebauung abgeleitet. Auswüchse in jeglicher Richtung werden dadurch vermieden. Dem städtebaulichen Ziel der Kreisstadt Saarlouis, die bau- und kulturhistorisch wertvollen Gebäudestrukturen des Gebiets zu schützen und zu erhalten, wird damit Rechnung getragen. Die bisher rechtmäßig entstandenen Bauten, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässig sind, genießen in Zukunft nur noch Bestandsschutz. Dies betrifft die Gebäude der Adlerstraße Hs.-Nr. 1, 2 und 3, die Gebäude der Grünebaumstraße Hs.-Nr. 3 und 5, das Gebäude der Friedensstraße Hs.-Nr. 1, das Gebäude der Kavalleriestraße Hs.-Nr. 8 sowie die beiden Neubauten Pavillonstraße Hs.-Nr. 25 und Adlerstraße Hs.-Nr. 5. Änderungen oder Erneuerungen haben die Festsetzungen zu beachten, um die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung herbeizuführen. Vor diesem Hintergrund wird von der Möglichkeit des erweiterten Bestandsschutzes nach § 1 Abs. 10 BauNVO kein Gebrauch gemacht.

Mit den getroffenen Vorschriften wird in die Baufreiheit des Privaten eingegriffen und der Eigentümer eingeschränkt. Aktuell erfolgt die Genehmigung von Vorhaben nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Danach ist eine stärkere Ausnutzung des Grundstückes zulässig. Durch den Bebauungsplan geht die Möglichkeit eines weiteren Dachgeschosses und somit potenzielle Nutzflächen verloren. Durch aufwändige Gestaltung der Fassaden entstehen zudem Mehrkosten für den Privaten.

Gleichzeitig wird jedoch dem städtebaulichen Interesse der Kreisstadt Saarlouis an einer attraktiven, geordneten und historisch hergeleiteten Struktur der Kerninnenstadt entsprochen. Die Erreichung des öffentlichen Zwecks, das historische Stadtbild zu wahren, erfolgt unter größtmöglicher Schonung des Privateigentums. Die bauliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke wird hierüber hinaus nicht eingeschränkt. Dem

Bauherrn werden zwar Vorgaben gemacht, die ihn auch in seinen Gestaltungswünschen einengen, die aber dennoch geringfügigen Gestaltungsspielraum ermöglichen und keine übermäßige zusätzliche Kostenbelastung verursachen.

Es sind jedoch nicht nur die Interessen der Eigentümer, die Einschränkungen durch die örtlichen Bauvorschriften erwarten, einzubeziehen. Vielmehr gibt es auch Eigentümer, die ein Interesse an der von der Stadt gewünschten Entwicklung des Gebietes haben (insbesondere Eigentümer der denkmalgeschützten Gebäude). Diese fordern ein gebietsspezifisch ausgestaltetes Entwicklungskonzept. Das Abwägungsgebot vermittelt der Nachbarschaft als Eigentümer der Denkmäler und stadtbildprägenden Gebäuden Schutz. Mit dem Bebauungsplan „Quartier Friedensstraße“ und seinen Festsetzungen wird die gravierende Veränderung und Überdehnung der historischen städtebaulichen Quartierstruktur vermieden und stattdessen der Denkmalschutz in dem Gebiet durch Betonung der historisch gewachsenen Strukturen gestärkt.

Es sind somit Auswirkungen auf private Eigentümer zu erwarten, jedoch wird dem städtebaulichen Interesse der Kreisstadt Saarlouis Rechnung getragen. Der Nutzungsart des Plangebiets und der näheren Umgebung wird entsprochen. Zudem wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um die bauhistorisch wertvollen Gebäudestrukturen zu schützen.

Die spezielle städtebauliche und gestalterische Prägung des Plangebiets rechtfertigt auch die gestalterischen Bindungen für neue Bauvorhaben. Hinsichtlich der baugestalterischen Vorgaben wird zwischen denkmal- und stadtbildprägenden sowie Neubauvorhaben eine einheitliche Regelungspraxis verfolgt.

Negative Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft sind nicht zu erwarten.

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 zukunftsorientierten Bebauung in Abwägung mit dem städtebaulichen Interesse der Kreisstadt Saarlouis an einer attraktiven, geordneten und historisch hergeleiteten Struktur der Kerninnenstadt.

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. Durch den Paradigmenwechsel der Kreisstadt Saarlouis ist jedoch die Zielsetzung der Kreisstadt, im Sinne des Saarlouiser Stadtbildes, die ursprüngliche Baustruktur im Geltungsbereich, unter Betonung der noch vorhandenen historischen Substanz in Zukunft zu sichern. Das städtebauliche Erbe ist von einer nicht zu unterschätzenden Bedeutung, weshalb es gilt, den ursprünglichen Quartierscharakter des Plangebiets zu bewahren und weiterzuentwickeln. 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 „Quartier Friedensstraße“ ist somit erforderlich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus der ursprünglichen (heute denkmalgeschützten) Bebauung abgeleitet, so dass der Einzelne somit nicht unverhältnismäßig eingeschränkt wird.

Die nach dieser Planung unzulässigen Gebäude der Adlerstraße Hs.-Nr. 1, 2 und 3, die Gebäude der Grünebaumstraße Hs.-Nr. 3 und 5, das Gebäude der Friedensstraße Hs.-Nr. 1, das Gebäude der Kavalleriestraße Hs.-Nr. 8 sowie die beiden Neubauten Pavillonstraße Hs.-Nr. 25 und Adlerstraße Hs.-Nr. 5 genießen in Zukunft nur noch Bestandschutz. Änderungen oder Erneuerungen ha-

ben die Festsetzungen zu beachten, um die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung herbeizuführen. Vor diesem Hintergrund wird von der Möglichkeit des erweiterten Bestandsschutzes nach § 1 Abs. 10 BauNVO kein Gebrauch gemacht.

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

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes „Quartier Friedensstraße“

- Umsetzung der Ergebnisse der städtebaulichen Studie
- Vermeidung der Überprägung durch unmaßstäbliche Neubauten; Berücksichtigung zeitgemäßer Erfordernisse in angemessenem Umfang
- 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
- Die aus historischen Grundstücksgrößen entstandenen Formate und Fassaden- und Dachgestaltungen sind durch die Baukörper im äußeren Erscheinungsbild wieder zu zeigen
- Bewahrung des ursprünglichen 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
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Bei Beachtung der Hinweise keine Beeinträchtigung der Belange des Denkmalschutzes, stattdessen Stärkung des Denkmalschutzes durch Betonung der historisch gewachsenen Strukturen
- Beeinträchtigung privater Belange liegen vor, jedoch städtebauliches Interesse der Kreisstadt Saarlouis an dem Erhalt der baulichen Strukturen. Keine negativen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft
- Vermeidung des Entstehens weiterer bodenrechtlicher Spannungen

Argumente gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Quartier Friedensstraße“

Ein mögliches Argument, welches gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Quartier Friedensstraße“ hervorgebracht werden könnte, ist die Tatsache, dass die Struktur innerhalb des Plangebietes aufgrund der baulichen Entwicklungen der vergangenen Jahre zwischenzeitlich sehr heterogen geworden ist. Dadurch könnte sich die Frage stellen, ob das mit der Planung beabsichtigte Ziel der Kreisstadt Saarlouis überhaupt noch 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 „Quartier Friedensstraße“ ist es, im Sinne des Saarlouiser Stadtbildes, die ursprüngliche Baustruktur im Geltungsbereich, unter Betonung der noch vorhandenen historischen Substanz zu sichern. Es gilt, den ursprünglichen Quartierscharakter zu bewahren und weiterzuentwickeln. Es wird eine positive planerische Gestaltungsvorstellung verfolgt.

Das Plangebiet „Quartier Friedensstraße“ ist aufgrund seiner historisch wertvollen Gebäude und dem baukulturellen Erbe für die Kreisstadt Saarlouis von besonderer Bedeutung. Bereits seit einigen Jahren herrscht in diesem Gebiet Ansiedlungsdruck. Der städtebauliche Rahmen des Gebiets wurde durch die jüngsten Neubauten deutlich aufgeweitet.

Aufgrund der Entwicklungen der vergangenen Jahre wird bezüglich der weiteren baulichen Entwicklung in Zukunft lenkend eingegriffen. Zukünftig wird sich die weitere städtebauliche Entwicklung in dem Plangebiet daher an den beiden entwickelten Haustypen orientieren (vgl. Ausführungen zu Historische Gebäudetypologien „Quartier Friedensstraße“ - Abgeleitete Mustertypen). Diese Haustypen sind aus der Historie / dem Ursprünglichen abgeleitet und an die Moderne angepasst. Sie entsprechen im Wesentlichen den Gebäuden der ersten und zweiten Entwicklungsstufe. Dadurch wird der ursprüngliche Quartierscharakter in dem Plangebiet erhalten und weiterentwickelt. Einer zunehmenden Heterogenisierung wird entgegengewirkt.

Mit den entwickelten Mustertypen (vgl. Ausführungen zu Historische Gebäudetypologien „Quartier Friedensstraße“ - Abgeleitete Mustertypen) ist daher eine bauliche Entwicklung auf den Grundstücken möglich.

Ein Großteil der bestehenden Bebauung entspricht bereits diesen Mustertypen. Die Gebäude der Adlerstraße Hs.-Nr. 1, 2 und 3, die Gebäude der Grünebaumstraße Hs.-Nr. 3 und 5, das Gebäude der Friedensstraße Hs.-Nr. 1, das Gebäude der Kavalleriestraße Hs.-Nr. 8 sowie die beiden Neubauten Pavillonstraße Hs.-Nr. 25 und Adlerstraße Hs.-Nr. 5 weichen jedoch von diesen Mustertypen ab und genießen in Zukunft nur noch Bestandsschutz. Änderungen oder Erneuerungen haben die Festsetzungen zu beachten, um die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung herbeizuführen. Vor diesem Hintergrund wird von der Möglichkeit des erweiterten Bestandsschutzes nach § 1 Abs. 10 BauNVO kein Gebrauch gemacht.

Aufgrund der Mehrzahl der Gebäude, die einem der beiden Mustertypen entsprechen, ist eine planungsrechtliche Steuerung der Entwicklung des Gebiets aktuell noch möglich.

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

Wie bereits aufgeführt, wird der Private gegenüber einer Genehmigung nach § 34 BauGB zukünftig in seinem Handlungsspielraum eingeschränkt. Eine Beurteilung des Vorhabens nach § 34 BauGB hätte eine stärkere Ausnutzung des Grundstückes zugelassen. Durch den Paradigmenwechsel der Kreisstadt Saarlouis ist jedoch die Zielsetzung der Kreisstadt, im Sinne des Saarlouiser Stadtbildes, die ursprüngliche Baustruktur im Geltungsbereich, unter Betonung der noch vorhandenen historischen Substanz in Zukunft zu sichern. Das städtebauliche Erbe ist von einer nicht zu unterschätzenden Bedeutung, weshalb es gilt, den ursprünglichen Quartierscharakter des Plangebiets zu bewahren und weiterzuentwickeln. 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 „Quartier

Friedensstraße“ ist somit erforderlich und dient auch dem Interesse der Eigentümer der denkmalgeschützten Gebäude.

Fazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Quartier Friedensstraße“ 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.