

Betr.: Bebauungsplan für das innerstädtische Baugebiet zwischen Großer Markt und Augustinerstraße bzw. Zeughausstraße und Petrusstraße.

### Begründung.

#### 1. Gründe der Planaufstellung.

Schon bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Saarlouis war die Sanierungsbedürftigkeit von Teilen der Innenstadt festgestellt und in einem allgemeinen Sanierungsplan festgehalten worden. Anlässlich der Sanierung der St. Ludwigskirche im Jahre 1966 faßte der damalige Stadtrat in seiner Sitzung am 11.11.1966 den Beschluß, zur Vorbereitung einer Planung für die Neugestaltung des die Kirche umgebenden Baugebietes, in dem eine Reihe zu sanierender Objekte liegt, einen Bebauungsplan aufzustellen. Mit ihm sollten gleichzeitig die durch den Kirchenneubau sich ergebenden baurechtlichen Beziehungen zur engeren Umgebung geklärt werden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gehört und um Beteiligung an der Ausarbeitung des Planes gebeten. In der Zwischenzeit sind mehrfach Planungen im Sinne einer Fortentwicklung der Sanierungsabsichten in Angriff genommen worden, die aber erst jetzt, im Zusammenhang mit den Sanierungs- und Bauabsichten der Stadtsparkasse, konkrete Gestalt, und zwar für das erste Teilgebiet in den o.a. Grenzen angenommen haben. Da Stadtsanierung, wie die inzwischen gewonnenen Erfahrungen beweisen, ohnehin eine Aufgabe ist, die - schon der Finanzierung wegen - in Zeitabständen und sich auf engere Bereiche erstreckend vollziehen wird, ist es richtig und zweckmäßig, als erstes für dieses Teilgebiet einen Teilbebauungsplan auszuarbeiten.

In o.a. Gebäudeblock, in dem sich seit langen Jahren u.a. die Stadtsparkasse befindet, entsprechen die Wohn- und Arbeitsverhältnisse der darin wohnenden oder tätigen Menschen zum großen Teil nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Einzelne Bauwerke sind von mangelhafter baulicher Beschaffenheit. Belichtung, Belüftung und hygienische Verhältnisse sind zum Teil unzumutbar. Alle Grundstücke bis auf eines sind im Laufe der Jahre von der Stadtsparkasse erworben worden. Die Stadtsparkasse will in diesem Geviert im Zuge der Sanierung einen Sparkassenneubau erstellen, der auch für andere Zwecke, hauptsächlich solche der Verwaltung, Verwendung finden soll. Diese Absicht wird dadurch erleichtert, daß sie auf eigenem Grundbesitz verwirklicht werden kann.

Eine förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet behält sich die Stadt Saarlouis vor. Zunächst ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgesehen. Für die Neugestaltung des Baugebietes ist ein Wettbewerb ausgelobt worden.

2. Einführung in die gesamtstädtische Planung.

Das hier bezeichnete Gebiet ist mit der gesamten Innenstadt K e r n g e b i e t, so daß mit den verbindlichen Ausweisungen des Flächennutzungsplanes Übereinstimmung besteht.

Die dem Geltungsbereich benachbarte St. Ludwigskirche mit ihren Anbauten steht unter Denkmalschutz. Die Höhenverhältnisse im Bebauungsplan sind auf die Kirche und die Randbebauung am Großen Markt abgestimmt. Wie der zum Plan gehörende Querschnittsplan ausweist, entspricht die Hauptgesimshöhe der Neubauten in der Baulinie der Höhe des auf der anderen Seite der Kirche bestehenden Kaufhauses Joka. Das 5. Obergeschoss ist von der Baulinie abgesetzt. Das Kaufhaus Joka ist etwa 1960 erbaut worden und kommt demnach für eine Sanierung nicht in Frage. Es muß als feste Gegebenheit in den Platzwänden des Großen Marktes angesehen werden. Die Kirche bleibt demzufolge in dieser Platzwand dominierend. Der Altbaukörper der Stadtparkasse in der jetzigen Bauflucht der Platzwand wird nach dem Plan in seiner Höhe reduziert.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse.

Im Planbereich bestehen keine Rechte besonderer Art, wie Landschaftsschutzrechte, Wasserrechte, Flugsicherungsrechte und dergleichen. Das von den genannten Straßen umschlossene Gebiet ist - bis auf Haus und Grundstück Köhne, Ecke Petrusstraße - Eigentum der Stadtparkasse Saarlouis. Bundes- und Landesstraßen werden nicht berührt. Die innerhalb des Geltungsbereiches stehenden Altbauten genießen keinerlei denkmalpflegerischen Schutz. Mit der Durchführung des Bebauungsplanes sollen die alten Parzellengrenzen zum überwiegenden Teil durch eine neue Bodenordnung ersetzt werden, wozu die Anwendung aller vom Bundesbaugesetz angebotenen Möglichkeiten (Umlegung, Grenzregelung, Enteignung) vorbehalten bleibt. Der Bebauungsplan soll dazu die Grundlage bilden. Die auf den verschiedenen Parzellen des Gebietes stehenden Bauten dienen zur Zeit mehreren Zwecken und weisen sehr unterschiedliche Bau-, Sockel- und Geschoßhöhen auf. Wenn überhaupt die Durchführung des Bebauungsplanes in Bauabschnitten vor sich gehen sollte, muß darauf geachtet werden, daß diese jeweiligen Abschnitte für die länger oder kürzer dauernde Übergangszeit keinen "Torso" hinterlassen.

4. Bauliche Nutzung.

- 4.1 Die Art der baulichen Nutzung - der Geltungsbereich gehört zum Kerngebiet - bleibt unverändert.

- 4.2 Das Maß der baulichen Nutzung muß aus Gründen der Wirtschaftlichkeit angehoben werden. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist eine Bebauung mit 5 Geschossen (4 Vollgeschossen und einem allseits zurückgesetzten Dachgeschoss) geplant. Dabei wird dieses oberste Geschoß nicht nur am Großen Markt und an der Petrusstraße von den Baulinien bezw. Baugrenzen zurückgesetzt. Mit Rücksicht auf eine ausreichende Belichtung der in der Zeughausstraße und Augustinerstraße auf den gegenüberliegenden Straßenseiten bestehenden Altbebauung (bezw. der späteren Neubauten) ist im Geltungsbereich des Planes vorgesehen, die oberen Geschosse an diesen Straßen bis auf die Treppenhäuser unterhalb eines Lichteinfallwinkels von 45° zu halten. Ausgenommen davon ist, entsprechend dem auf der gegenüberliegenden Seite des Großen Marktes geplanten Eckbau an der Silberherzstraße, der Eckbaukörper in der Zeughausstraße am Großen Markt, dessen Bautiefe auf ein notwendiges Maß beschränkt werden soll.
- 4.3 Für dieses relativ kleine Baugebiet erübrigt sich eine Ausstattung mit besonderen Gemeinbedarfseinrichtungen, die im übrigen an anderer Stelle in der Nähe vorhanden sind. Die Befriedigung sozialer, kultureller und religiöser Bedürfnisse ist durch bestehende entsprechende Anlagen in nächster Nachbarschaft sichergestellt.
5. Erschließung, ruhender und fließender Verkehr, Entwässerung, Versorgung.

Das Baugebiet, mitten in der Innenstadt gelegen, ist voll erschlossen. Baumaßnahmen zur Erschließung sind daher nicht erforderlich. Dagegen sind Verbesserungen für den fließenden Verkehr in Form von Anpassungsmaßnahmen notwendig.

Alle Straßen werden in ihrer heutigen Höhenlage belassen. Die Zeughausstraße als innerstädtische Verkehrsstraße wird nach dem Bebauungsplan unter Einbeziehung der auf der gegenüberliegenden Straßenseite teilweise schon angelegten Arkadengänge verbreitert. Die Anlieferung von Gütern für den Planbereich kann von den übrigen Straßen aus geschehen.

Für den ruhenden Verkehr liegen um den Geltungsbereich herum verteilt mehrere öffentliche Parkplätze (Großer Markt, Zeughausstraße, Bibelstraße usw.). Gleichwohl müssen bei Durchführung des Planes Stellplätze nach den jeweils geltenden Bestimmungen nachgewiesen werden. Da im Kellergeschoss innerhalb des Geltungsbereichs nur beschränkt Stellplätze für den ruhenden Verkehr bereitgestellt werden können, können Stellplätze zusätzlich außerhalb dieses Gebietes nachgewiesen werden.

Bei der tiefer als heute anzuordnenden Sohle des Kellergeschosses ist eine Abwasserhebeanlage zur Einleitung der Abwässer in den Straßenkanal voraussichtlich erforderlich. Die Entwässerungsanlagen in den Straßen sind vorhanden, soweit nicht zusätzliche Ableitungen infolge neuer hydraulischer Werte bezw. Berechnungen vorzusehen sind. Der Anschluss aller Grundstücke im Geltungsbereich an die Zentralkläranlage ist damit gesichert.

Die Versorgung bleibt wie bisher in der Innenstadt vorhanden.  
Die Straßenbeleuchtung wird unter Anpassung an die neue Bebauung erhalten.

6. Sonstiges.

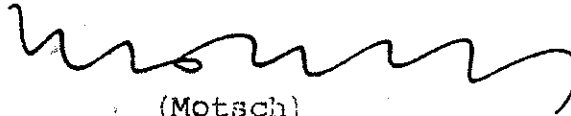
Die Träger öffentlicher Belange wurden an der Aufstellung des Planes beteiligt. Die Bedenken des Landeskonservatoramtes zur Gestaltung der baulichen Anlage werden mit diesem Plan nicht geregelt. X

Interessen der Nachbargemeinden werden nicht berührt.  
Das Planvorhaben steht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

Alles weitere ist aus dem Plan zu ersehen.

Saarlouis, den 10. 2. 1977 .....

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis  
- Stadtplanung -



(Mutsch)

Baudirektor