

Lothringer Straße

Bebauungsplan in der Kreisstadt Saarlouis, Stadtteil Saarlouis, Innenstadt

ENTWURF

23.06.2022



K E R N
P L A N

Lothringer Straße

IMPRESSUM

Im Auftrag:



Kreisstadt Saarlouis
Großer Markt 1
66740 Saarlouis

Stand: 23.06.2022, Entwurf

Verantwortlich:

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

Projektleitung:

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	20
Auswirkungen der Planung, Abwägung	32

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 quartierspezifische Regelungen für die Innenstadt erlassen werden müssen, die die erhaltenswerten Bebauungs- und Quartierstrukturen schützen, aber gleichzeitig Neubau sowie Erweiterungen ermöglichen.

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

Innerhalb des Untersuchungsgebiets der städtebaulichen Studie liegt u. a. auch das Quartier „Lothringer Straße“ (entspricht in der Studie dem Quartier 28 - Bereich „Lothringer Straße“). Die städtebauliche Studie unterscheidet drei Haupt-Steuerungskategorien zum Handlungsbedarf mit insgesamt fünf Abstufungen. Dem Quartier der Lothringer Straße wird dabei die Kategorie II „Handlungsbedarf“ mit Tendenz zur Kategorie III „dringender Handlungsbedarf“ attestiert.

Es wird daher empfohlen, dringend bauleitplanerisch zu steuern und unverzüglich ein Planverfahren einzuleiten. Dies erfolgt mit dem vorliegenden Bebauungsplan.

Bebauungsplan „Lothringer Straße“

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

Eine Vielzahl der Gebäude innerhalb des Plangebietes sind in der „Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen“ der Kreisstadt Saarlouis als erhaltenswerte Gebäudestrukturen festgesetzt. Dieses städtebaulich schützenswerte Erscheinungsbild tritt jedoch zunehmend in den Hintergrund.

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

In der Vergangenheit sind in dem Quartier bereits mehrere Objekte entstanden (z. B. Lothringer Straße 10; Lothringer Straße 33), die sich hinsichtlich ihrer Kubatur und städtebaulichen Prägung nicht an der teils historischen Bestandsbebauung orientiert haben. Hierdurch kommt es innerhalb des Stadtquartiers zu einer Veränderung der städtebaulichen Eigenart. Insbesondere im Bereich der Lothringer Straße führen unmaßstäbliche Bauten zu einer Beeinträchtigung des Raumeindrucks. In diesen Bereichen finden sich aktuell zweigeschossige Gebäude direkt neben vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden. Dies hat u. a. negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild dieser Bereiche. Basierend auf diesen Entwicklungen und ohne bauleitplanerische Steuerung können weitere unmaßstäbliche Bauten innerhalb des Plangebietes entstehen und somit das städtebauliche Gefüge belasten, überdehnen und nachhaltig verändern.

Ziel des Bebauungsplanes „Lothringer Straße“ ist es, das Quartier vor einer Überprägung durch unmaßstäbliche Neubauprojekte zu schützen. Die Kreisstadt

Saarlouis möchte sicherstellen, dass die städtebaulich wertvollen Gebäudestrukturen, wie beispielsweise die gründerzeitlichen Gebäude, zukünftig noch zur Geltung kommen und nicht durch Neubauten, die sich hinsichtlich ihrer Kubatur und städtebaulichen Prägung deutlich von der Bestandsbebauung abheben, überformt werden.

Dazu ist es notwendig, die relativ weiten Grenzen des „Einfügens“ nach § 34 BauGB durch einen Bebauungsplan bedeutend feiner zu steuern. Bedingt durch die Genehmigungspraxis der letzten Jahre zeigt sich, wie bereits dargelegt, die Entwicklung zu einer zunehmend weiteren innerstädtischen Verdichtung und einer Nutzungsmischung innerhalb der Stadtquartiere.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lothringer Straße“ umfasst eine Fläche von ca. 4,0 ha.

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

Verfahrensart

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

Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird.

Zwar umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt ca. 4,0 ha, allerdings handelt es sich hierbei größtenteils um eine Bestandsüberplanung. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) entspricht der der Bestandsbebauung.

Eine weitere Bebauung und damit größere Neuversiegelung ist ausschließlich im nord-westlichen Bereich des Plangebietes - nördlich sowie südlich der Kfz-Zulassungsstelle - sowie im Bereich der Lothringer Straße zwischen der Bebauung Nr. 17 und Nr. 21 (heutige Stellplatzfläche) durch Schließung der Raumkanten denkbar. Die Baufenster im restlichen Plangebiet lassen dem gegenüber in erster Linie geringfügige Erweiterungen (z. B. Anbau eines Balkons) der bestehenden Bausubstanz zu.

Im Zuge der Realisierung des Planvorhabens kann es somit zwar zu kleineren Neuversiegelungen innerhalb des Plangebietes kommen, eine Überschreitung des Schwellenwertes würde durch eine Nachverdich-

tung in diesen Bereichen insgesamt jedoch nicht erfolgen. Somit ist eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Zudem dürfen keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu. Auch unterliegt die Planung nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Die übrigen Anwendungsvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt.

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

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

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

Flächennutzungsplan

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



Luftbild mit Geltungsbereich; Quelle: Kreisstadt Saarlouis; Darstellung auf der Grundlage von digitalen Orthofotos. Mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung, Geo-information und Landentwicklung Lizenz-Nr. DOP-33/16; Bearbeitung: Kernplan

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Quartier liegt im Süden der Kernstadt Saarouis, unweit des „Kleinen Marktes“ und der Altstadt von Saarouis.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden bzw. Nordosten durch die Straßenverkehrsfläche des „Kaiser-Friedrich-Rings“,
- im Osten bzw. Südosten durch die Straßenverkehrsfläche der Straße „Am Kleinbahnhof“,
- im Süden bzw. Südwesten durch die Kreisverkehrsfläche der B 405 (Ludwigstraße / Wallerfanger Straße / Metzger Straße) sowie
- im Westen bzw. Nordwesten durch die Straßenverkehrsfläche der „Kaiser-Wilhelm-Straße“.

Innerhalb des Gebiets liegt u. a. die „Lothringer Straße“, die dem Bereich seinen Namen gibt.

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

Nutzung und Struktur des Plangebiets

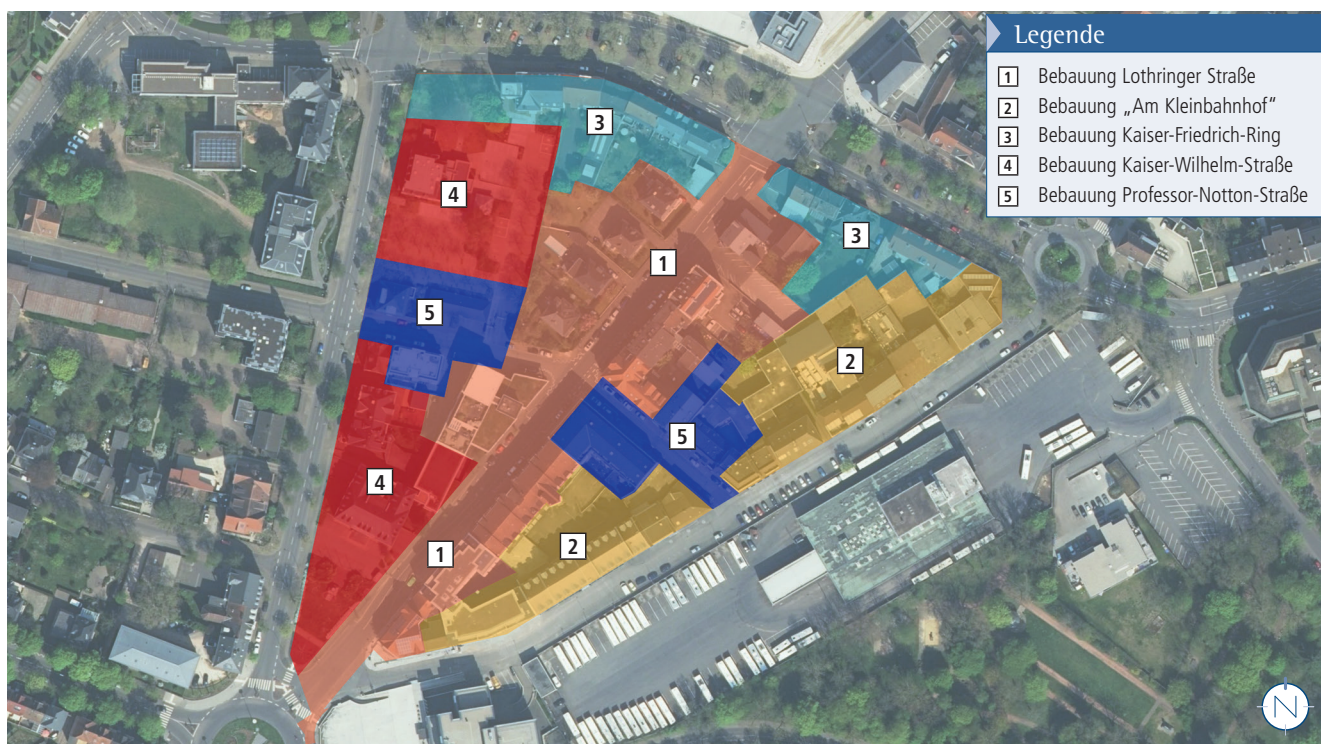
Das Quartier ist durch eine Mischnutzung geprägt (Wohnnutzung als auch Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe). In dem Bereich finden sich demnach u. a. Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung (z. B. Oberverwaltungsgericht, Amt für soziale Dienste, Kfz-Zulassungsstelle), ein Küchen- sowie ein Bettenfachgeschäft, eine Schank- und Speisewirtschaft (Hotel/Restaurant „Lothringer Hof“), Kranken- und Physiotherapeuten, Planungs- und Beratungsbüros, Einrichtungen der Agentur für Arbeit, eine Firma zur Herstellung von Kfz-Schildern, ein Frischwaren-Großhandel, ein Weinladen und Sozialeinrichtungen.

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

In den letzten Jahren gab es in dem Gebiet mehrere Neubauvorhaben (u. a. Lothringer Straße 33 und Professor-Notton-Straße 10). Somit ist erkennbar, dass in diesem Bereich ein deutlicher Ansiedlungsdruck besteht und städtebauliche Konflikte für die Zukunft zu vermeiden sind, was durch diesen Bebauungsplan erfolgt.

Die Bebauung im Quartier „Lothringer Straße“ ähnelt sich innerhalb der jeweiligen Straßenzüge entlang der Stadtausfallstraßen. Hinsichtlich der bestehenden Bautypologien lassen sich demnach fünf verschiedene Bereiche unterscheiden:

1. Bebauung im Bereich der Lothringer Straße
2. Bebauung im Bereich der Straße „Am Kleinbahnhof“
3. Bebauung im Bereich des Kaiser-Friedrich-Rings
4. Bebauung im Bereich der Kaiser-Wilhelm-Straße
5. Bebauung im Bereich der Professor-Notton-Straße



Verschiedene Bautypologien Plangebiet; Quelle: Kreisstadt Saarouis; Darstellung auf der Grundlage von digitalen Orthofotos. Mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung Lizenz-Nr. DOP-33/16; Bearbeitung: Kernplan



Bebauung der Prof.-Notton-Straße 10 und der Lothringer Straße 31 mit fast durchgehender Trauf- und Firstlinie



Bebauung im südöstlichen Bereich der Lothringer Straße mit unterschiedlichen Höhen

Bebauung im Bereich der Lothringer Straße

Die östlich der Straßenverkehrsfläche gelegene Bebauung im Bereich der Lothringer Straße wird in erster Linie durch eine großmaßstäbliche, in geschlossener Bauweise errichtete Blockrandbebauung mit überwiegend einheitlicher First- und Traufhöhe geprägt. Während die Gebäude im Bereich des nördlichen Straßenzugs weitgehend über drei Vollgeschosse verfügen und in der Gründerzeit errichtet wurden, verfügen die Gebäude im südlichen Teil überwiegend über vier Vollgeschosse und sind erst in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten neu entstanden. Auf die Weiterentwicklung einer einheitlichen Trauf- und Firsthöhe wurde hierbei großen Wert gelegt.

Demnach bilden die beiden Gebäude der Prof.-Notton-Straße 10 und der Lothringer Straße 31 eine fast durchgehende Trauf- und Firstlinie, welche lediglich kleinere gestalterische Versätze aufweist. Der im Jahr 2020 fertiggestellte Neubau der Lothringer Straße 33 stimmt mit dieser einheitlichen Linie jedoch nicht überein.

Ausreißer bilden zudem die beiden Gebäude der Lothringer Straße Nr. 17 und Nr. 35, welche mit lediglich zwei Vollgeschossen errichtet wurden und somit deutlich niedriger als die übrige Bebauung in diesem Bereich sind. Das zweigeschossige Gebäude der Lothringer Straße Nr. 35 grenzt dabei unmittelbar an ein fünfgeschossiges Gebäude an.

Insbesondere im südlichen Bereich der Lothringer Straße ist die jüngere Entwicklung hin zur innerstädtischen Verdichtung deutlich erkennbar.

Dies wird auch an dem Neubau der Lothringer Straße 10 deutlich. Hierbei handelt es sich um einen großflächigen und unmaßstäblichen Gebäudekomplex mit vier bis fünf Vollgeschossen, Staffelgeschoss und Flach- sowie Pultdach.

Westlich der Straßenverkehrsfläche der Lothringer Straße, im Bereich des nördlichen Straßenverlaufs finden sich vier Villen, welche im „Schmitthenner-Stil“ errichtet wurden.



Städtebaulich schützenswerte Villen im Bereich der Lothringer Straße

Die zweigeschossigen Einzelbauten, welche über eine einheitliche Trauf- und Firsthöhe verfügen, bilden heute ein städtebaulich schützenswertes Ensemble.

Im Bereich der Lothringer Straße finden sich überwiegend Sattel- und Walmdächer (letztere im Bereich der Stadtvillen). Lediglich die beiden Neubauten der Lothringer Straße Nr. 10 und 33 verfügen über ein Pult- bzw. Flachdach.



Heterogene Baustruktur im Bereich der Straße „Am Kleinbahnhof“

Bebauung im Bereich der Straße „Am Kleinbahnhof“

Die Bebauung im Bereich der Straße „Am Kleinbahnhof“ ist vergleichsweise heterogen.

Die Gebäude sind erstmals um 1900 als Lager-, Keller- oder Stallgebäude errichtet worden und wurden überwiegend in den 1980er Jahren umgebaut oder abgebrochen und neu errichtet.

Heute verfügen die Gebäude über zwei bis fünf Vollgeschosse und werden größtenteils als Hauptgebäude genutzt. Zudem bestehen hier mehrere genehmigte (Haupt-)Nutzungen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen (z. B. Verein für Sozialpsychiatrie e. V., Lagerflächen).

Auch in diesem Bereich grenzt ein zweigeschossiges Gebäude unmittelbar an ein optisch fünfgeschossiges Gebäude (vier Vollgeschosse + Staffelgeschoss) an.

Die Bebauung im Bereich der Straße „Am Kleinbahnhof“ ist teils trauf- sowie teils giebelständig angeordnet. Die Gebäude verfügen überwiegend über ein Sattel- oder Walmdach. Aber auch ein Flachdach sowie ein Pultdach ist in diesem Bereich erkennbar.



Erhaltenswerte Bebauung im Bereich des Kaiser-Friedrich-Rings mit einheitlicher Trauf- und Firsthöhe

Bebauung im Bereich des Kaiser-Friedrich-Rings

Aufgrund der Neubauten ist die Baustruktur im Bereich des Kaiser-Friedrich-Rings vergleichsweise heterogen.

Hier finden sich neben zweigeschossigen Gebäuden der Zwischenkriegszeit auch zwei- bis dreigeschossige Gebäudestrukturen, welche zum Teil neueren Datums sind (z. B. Neubau Mehrfamilienhaus Nr. 13c).

Insbesondere die Bebauung im westlichen Verlauf der Straße verfügt - mit Ausnahme des Amtes für soziale Dienste - über eine einheitliche Traufhöhe und eine vergleichbare Firsthöhe. Diese Gebäude sind, ebenso wie zwei weitere Gebäude im östlichen Straßenverlauf, gemäß der „Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen“, der Kreisstadt Saarlouis aus städtebaulicher Sicht erhaltenswert.

Hinsichtlich der Dachformen besteht entlang des Kaiser-Friedrich-Rings überwiegend ein Mix aus Sattel- und Walmdächern. Aber auch ein Mansarddach sowie ein Flachdach (Bettengeschäft) ist erkennbar.



Erhaltenswerte Gebäudestrukturen im Bereich der Kaiser-Wilhelm-Straße

Bebauung im Bereich der „Kaiser-Wilhelm-Straße“

Bei den Gebäuden im Bereich der Kaiser-Wilhelm-Straße handelt es sich um zwei- bis dreigeschossige Bauten, teils aus der Gründerzeit, mit ähnlichen Trauf- und Firsthöhen.

Neben der Kfz-Zulassungsstelle findet sich hier auch das Oberverwaltungsgericht des Saarlandes, beides vergleichsweise großflächige Bauten.

Die Gebäude stellen gemäß der „Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen“ der Kreisstadt Saarlouis allesamt städtebaulich schützenswerte Bauten dar.

Hinsichtlich der Dachformen findet sich hier ein Mix aus Mansard-, Walm- und Krüppelwalmdächern.



Heterogene Bebauung im Bereich der Professor-Notton-Straße



Neubau der Professor-Notton-Straße Nr. 10

Bebauung im Bereich der „Professor-Notton-Straße“

Die Gebäudestruktur im Bereich der Professor-Notton-Straße ist heterogen. Die Bauten wurden überwiegend in den letzten Jahrzehnten errichtet, sodass deutlich wird, welcher enormer Ansiedlungsdruck hier herrscht (Neubauten Professor-Notton-Straße 6 und 10).

Die Gebäude verfügen über drei bis fünf Vollgeschosse mit unterschiedlichen Trauf- und Firsthöhen. Der Neubau der Professor-Notton-Straße 10 verfügt zudem über ein Staffelgeschoss.

Während die beiden Neubauten mit Flachdächern errichtet wurden, weisen die beiden anderen Gebäude Satteldächer auf.

Höhenentwicklung im Quartier „Lothringer Straße“

Dem Quartier „Lothringer Straße“ kommt aufgrund seiner städtebaulichen Lage in unmittelbarer Nähe zum „Kleinen Markt“ und der Altstadt von Saarlouis sowie aufgrund seiner Zubringerfunktion in die Innenstadt eine besondere Bedeutung zu.

Als Übergangsbereich des Kerngebietes zur Altstadt hin, ist das städtebauliche Erscheinungsbild des Quartiers daher von wesentlicher Bedeutung. Bedeutend ist in diesem Zusammenhang auch eine einheitliche Raumwirkung.

Insbesondere im südlichen Verlauf der Lothringer Straße sowie im Bereich der Straße „Am Kleinbahnhof“, aber auch stellenweise im Bereich des Kaiser-Friedrich-Rings ist

dieser Eindruck aufgrund der unterschiedlichen Geschossigkeiten sowie Trauf- und Firsthöhen der Gebäude jedoch nur bedingt gegeben.

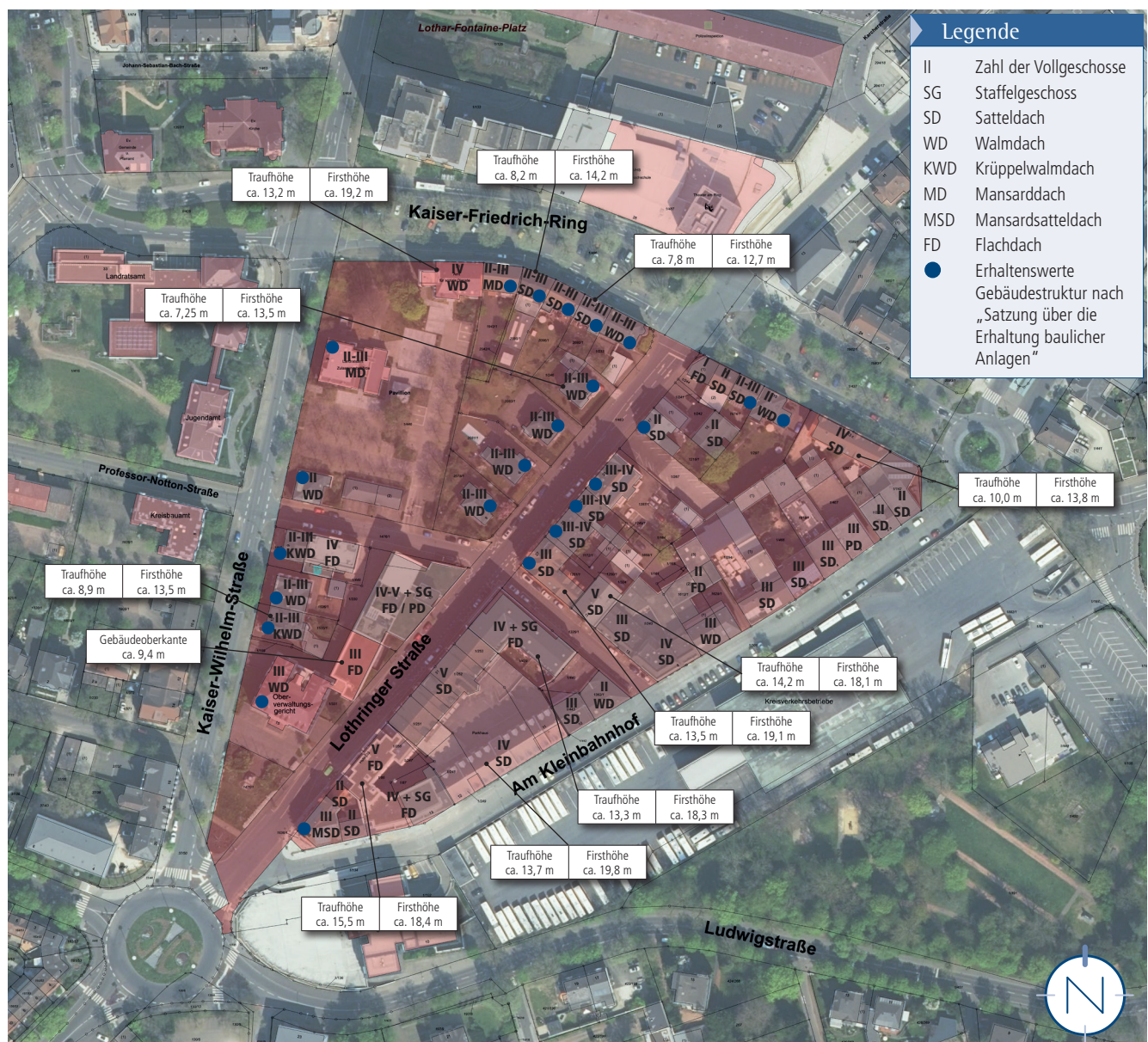
Die Höhenstrukturen innerhalb des Plangebietes sind derzeit zum Teil sehr heterogen. In den vorab erwähnten Bereichen finden sich Gebäude mit zwei Vollgeschossen direkt angrenzend an Gebäude mit bis zu fünf Vollgeschossen, mit entsprechenden Wirkungen auf das Erscheinungsbild des Stadtquartiers.

Eine Erhöhung der städtebaulichen Dichte zugunsten eines verbesserten Raumeindrucks (v. a. Intensivierung Maß der baulichen Nutzung) sowie zur Schaffung einer einheitlichen städtebaulichen Raumkante in diesen Bereichen ist von wesentlicher Bedeutung.

Insbesondere im Hinblick auf die große, offene Fläche des südlich angrenzenden Verkehrskreuzes und die östlich direkt angrenzende großmaßstäbliche Bebauung der „Agentur für Arbeit“ muss die Bebauung in den genannten Bereichen eine gewisse Höhe haben, um städtebauliche Raumkanten zu schaffen.

Auch nördlich des Geltungsbereiches schließt sich mit der Straßenverkehrsfläche des „Kaiser-Friedrich-Rings“ eine breite, offene Fläche an das Plangebiet an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite finden sich mit dem „Theater Am Ring“, dem „Haus am Ring“ sowie dem westlich daran angrenzenden Wohn-Hochhaus weitere großmaßstäbliche Bauten.

Zur Vereinheitlichung des Straßenbildes soll innerhalb des Plangebietes daher eine ein-



Luftbild mit Geltungsbereich und Beurteilung der wesentlichen Gebäudestrukturen; Quelle: Kreisstadt Saarlouis; Darstellung auf der Grundlage von digitalen Orthofotos. Mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung Lizenz-Nr. DOP-33/16; Bearbeitung: Kernplan

heitliche Höhenfestsetzung, durch Definition einer Mindest- und Maximalzahl an Vollgeschossen, getroffen werden.

Dies würde bedeuten, dass u. a. das eingeschossige Flachdachgebäude des Bettenfachmarktes im Bereich des Kaiser-Friedrich-Rings ebenso wie die zweigeschossigen Gebäude im Bereich der Lothringer Straße, der Straße „Am Kleinbahnhof“ und des Kaiser-Friedrich-Rings auf das festgesetzte Niveau angehoben werden müssten.

Ökologische Qualitäten innerhalb des Plangebietes; Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind die Gebäudevorflächen, vor allem in den Bereichen der Straße „Am Kleinbahnhof“ sowie Kaiser-Friedrich-Ring, größtenteils versiegelt. Gärtnerisch angelegte Vorflächen mit Grün- und Gehölzstrukturen finden sich lediglich im Bereich der alten Stadtvillen (Lothringer Straße 2, 4, 6 und 8) sowie im Bereich der Bebauung der Kaiser-Wilhelm-Straße Nr. 9, 11 und 13. Diese werten das Erscheinungsbild des Quartiers optisch auf. Zudem tragen die Grün- und Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebiets zur Verbesserung des Mikroklimas (u.a. durch Staubbindung, Temperatenausgleich) bei.

Nach § 34 BauGB bestehen kaum Möglichkeiten, ökologische Qualitäten in das Plangebiet einzubringen. Dabei können Begrünungen (z. B. Dach-/Fassadenbegrünungen) neben den positiven Auswirkungen auf



Oberverwaltungsgericht des Saarlandes - städtebaulich schützenswerte Gebäudestruktur

das Mikroklima auch positive Auswirkungen auf das Entwässerungssystem eines Gebiets haben. Anfallendes Niederschlagswasser kann beispielsweise durch eine Dachbegrünung (Retentionsdach) auf dem Grundstück zurückgehalten und dadurch der Entwässerungskanal entlastet werden.

Eine weitere Eingrünung des Gebiets ist zukünftig somit wünschenswert.

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

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets findet sich das Theater am Ring, der Zentrale Omnibus-Bahnhof (ZOB) „Kleiner Markt“, der Kreisverkehrsbetrieb (KVS)

Saarlouis, die Agentur für Arbeit, mehrere Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung (Kreisbauamt, Jugendamt und Landratsamt) sowie die evangelische Kirche.

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flurstücke befinden sich teilweise im Eigentum der Stadt bzw. sonstiger öffentlicher Träger. Zum überwiegenden Teil sind sie Eigentum von Privatpersonen.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Saarlouis

Die Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH aus Erlangen wurde im August 2014 mit der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Kreisstadt Saarlouis beauftragt. Bei dem vorliegenden Konzept handelt es sich um den aktuellen Entwurfsstand vom Februar 2019.

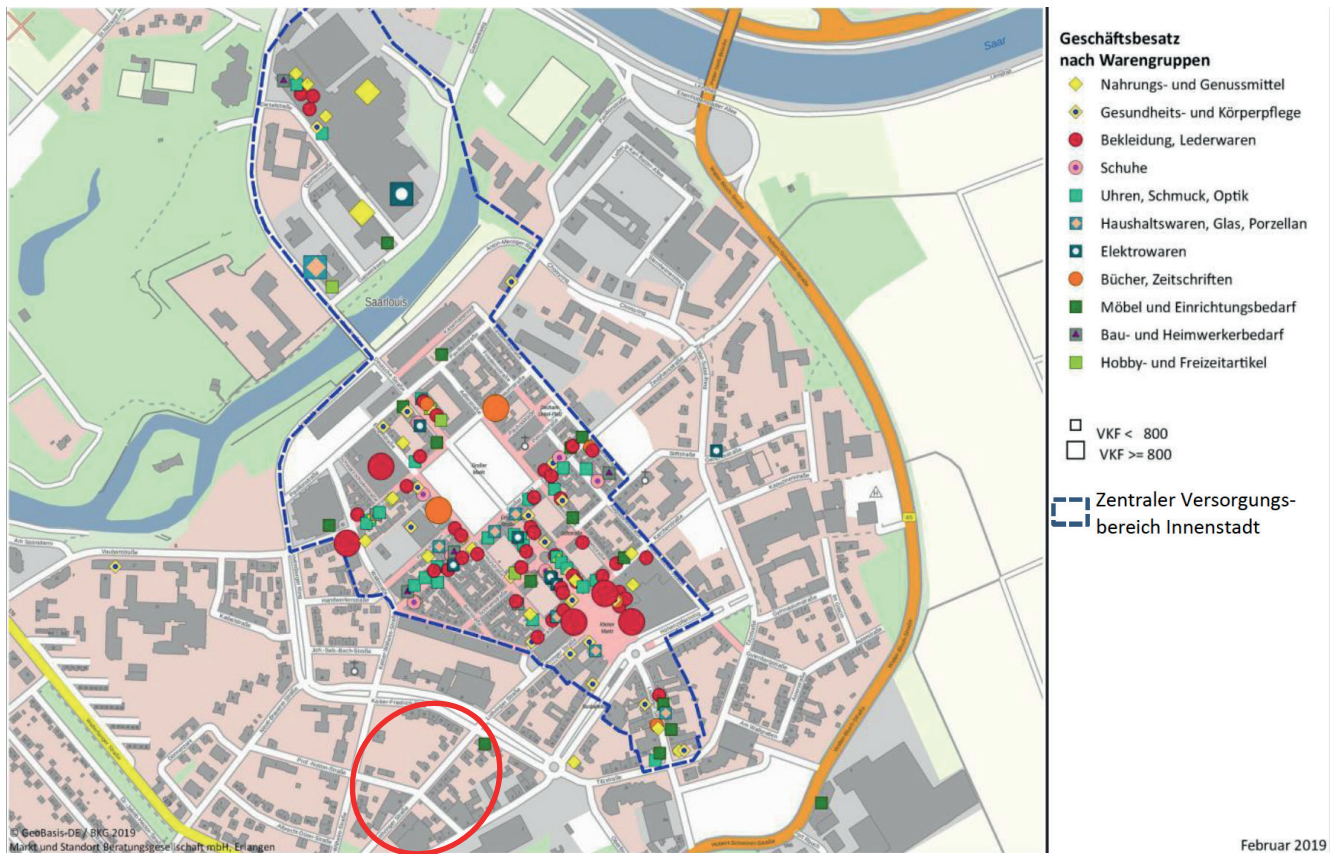
Dabei trifft das Gutachten auch Aussagen, die im vorliegenden Bebauungsplanverfahren zu beachten sind.

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches

„Die Innenstadt ist bevorzugter Standort für qualifizierte und spezialisierte Einzelhandelsangebote mit gesamt-städtischer und regionaler Versorgungsfunktion. In der Innenstadt wird ein möglichst umfassender, in den innenstadtrelevanten Sortimenten vollständiger Branchenmix angestrebt mit dem Ziel, dort den Erlebniseinkauf zu ermöglichen. Um diese Entwicklung zu fördern, aber auch eine Schutzwirkung gegenüber großflächigen Angeboten auf der Grünen



Unmaßstäblicher Neubau der Lothringer Straße Nr. 10



Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches; Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Kreisstadt Saarlouis; Entwurf, Stand: 02/2019; Bearbeitung: Kernplan

Wiese in umliegenden Gemeinden zu erreichen, ist eine flächenscharfe Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches notwendig.“ (Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Kreisstadt Saarlouis; Entwurf, Stand: Februar 2019)

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

Saarlouiser Liste

Neben der Abgrenzung des aus Einzelhandels-sicht sinnvollen Zentralen Versorgungsbereiches und der hierfür formulierten Entwicklungsperspektiven stellt die „Saarlouiser Liste“ ein weiteres wichtiges Steuerungsinstrument für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt dar.

Insbesondere für die Umsetzung der Ziele in der Bauleitplanung ist die Differenzierung zwischen zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten besonders wichtig.

(Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Kreisstadt Saarlouis; Entwurf, Stand: Februar 2019)

Abschließende Empfehlungen

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

lungen konkretisiert und festgeschrieben. Die Integration von modernen Einzelhandelsbetrieben mit neuen Angebotskonzepten in der Innenstadt bietet die beste Möglichkeit, die Attraktivität des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs weiterzuentwickeln. Die Innenstadt ist als primärer Standort, sofern Flächenanforderungen realisiert werden können, für den Einzelhandel bevorzugt zu entwickeln.“

(Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Kreisstadt Saarlouis; Entwurf, Stand: Februar 2019)



Neubau im Bereich des Kaiser-Friedrich-Rings

Ansiedlungsvorhaben außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches

„Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten im Kernsortiment sind außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches abzulehnen, da vor allem bei Waren der Nahversorgung mit strukturschädigenden Auswirkungen auf die bestehenden Standorte zu rechnen ist. Ansiedlungen sollten daher seitens der Stadtplanung mittels Baurechts dementsprechend gesteuert werden, so dass weitere Einzelhandelsflächen außerhalb der bestehenden Standorte vermieden werden.“ (Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Kreisstadt Saarlouis; Entwurf, Stand: Februar 2019)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Lothringer Straße“ sind aufgrund der Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches somit nur Nahversorger und nicht-zentrenrelevante Sortimente bis zu einer Verkaufsfläche von max. 400 m² zulässig.

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 direkt südlich an das Gebiet angrenzende B 405 (Metzer Straße bzw. Ludwigstraße) wird dieses an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die nächsten Autobahn-Anschlussstellen befinden sich ca. 1,0 km in südwestlicher Richtung (A 620, Anschlussstelle Saarlouis-Mitte) bzw. 1,5 km in nordwestlicher Richtung (A 620, Anschlussstelle Wallerfangen) entfernt.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Zentralen Omnibus-Bahnhof (ZOB) „Kleiner Markt“ Saarlouis, welcher ca. 150 m in nordöstlicher Richtung entfernt liegt. Ab hier besteht eine Vielzahl an Anbindungsmöglichkeiten, u. a. in Richtung der Städte Dillingen und Lebach sowie der Gemeinden Saarwellingen, Schwalbach und Überherrn.

Zudem findet sich innerhalb des Plangebietes selbst auch die Bushaltestelle „Arbeitsamt, Saarlouis“. Somit besteht eine



Blick auf das Plangebiet (Lothringer Straße) aus Richtung Südwesten

direkte Anbindung an die Buslinien 409 (Richtung Überherrn), 410 (Richtung Dillingen), 419 (Richtung Überherrn), 421 (Richtung Gisingen), 435 (Richtung Beaumarais, Picard), 436 (Richtung Beaumarais), 909 (Richtung Überherrn), 910 (Richtung Wallerfangen) und MS2 (Richtung Creutzwald, Frankreich).

Weiterer Erschließungsanlagen bedarf es somit nicht.

Ver- und Entsorgung


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

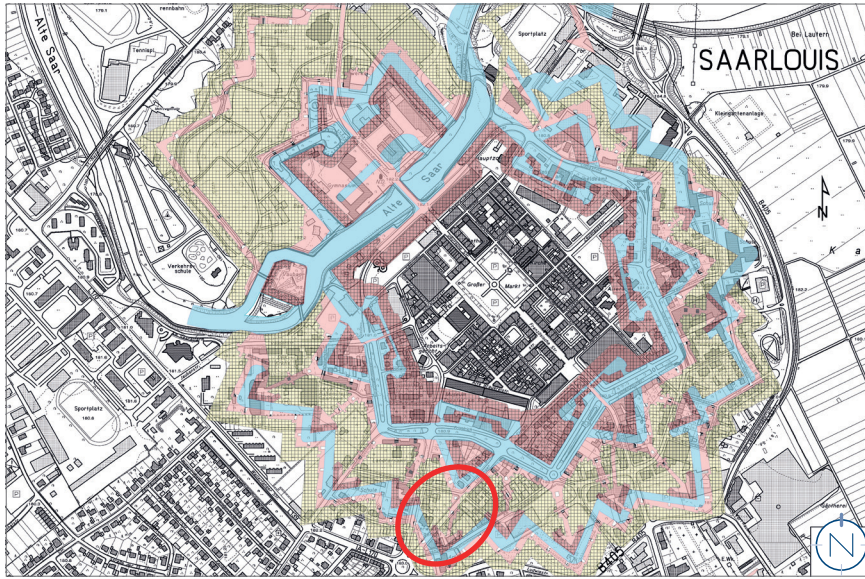
Im heutigen Ist-Zustand entwässert das Gebiet im Mischsystem.

Aufgrund der Belastungssituation der Kanalisation soll die Abwasserbeseitigung im Plangebiet künftig im modifizierten Mischsystem erfolgen.

Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück örtlich zu versickern. Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen (Mischwasserkanal).

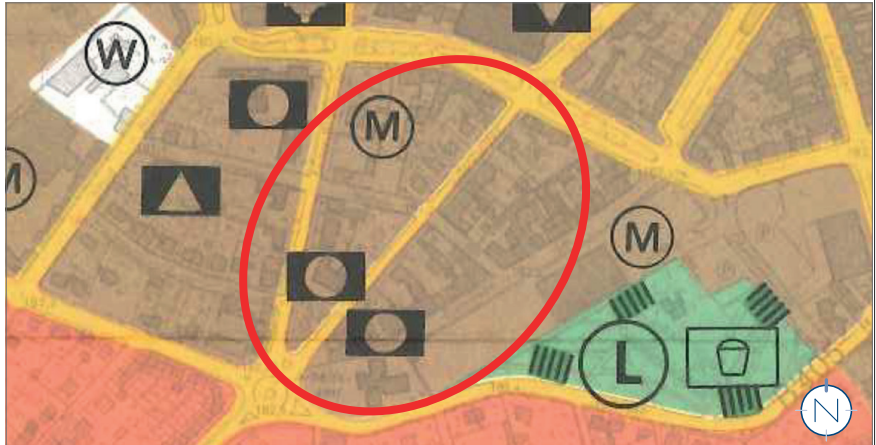
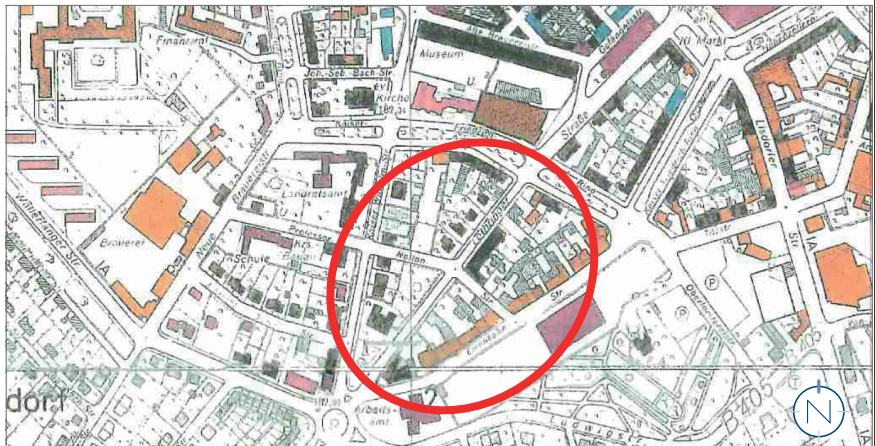
Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

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 - entspricht dem Planvorhaben Innenstadt Saarlouis als Standortbereich für kulturelles Erbe (historische Festungsanlagen) keine Restriktionen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes
Landschaftsprogramm	keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Regionalpark	Lage im Regionalpark Saar (damit aber keine restriktiven Wirkungen verbunden)
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	<p>Teilweise Lage innerhalb eines Gebietes, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - „HQ extrem“).</p> <p>Eine an diese Lage angepasste Bauweise wird empfohlen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung hochwassergefährdender Stoffe etc.).</p>  <p>Quelle: Kreisstadt Saarlouis; Darstellung auf der Grundlage von digitalen Orthofotos. Mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung Lizenz-Nr. DOP-33/16; contextualWMSLegend=0&crs=EPSG:31466&dpiMode=7&featureCount=10&format=image/png&layers=Wassertiefe_HQ_Extrem&styles=default&url=http://geoportal.saarland.de/mapbender/php/wms.php?layer_id%3D35981%26PHPSESSID%3D2ae178bc6ae5ef28ea10a-bec39337%26VERSION%3D1.1.1%26withChilds%3D1</p>

Kriterium	Beschreibung
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	<ul style="list-style-type: none"> auf der Grünfläche vor dem Verwaltungsgericht findet sich das Kreis-Kriegerdenkmal von 1901, geschaffen von dem Berliner Bildhauer Georg Renatus Meyer-Steglitz zudem liegt der Geltungsbereich innerhalb der früheren Festungsanlagen, genau genommen des Ravelin IV (siehe beigefügter Plan)  <p>Festungsplan Saarlouis; Quelle: ELS Erdbaulaboratorium Saar, Riegelsberg</p>
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<p>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Biotoptypen bzw. von Arten innerhalb des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> keine Fundorte gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) innerhalb des Geltungsbereiches im Bereich des Stadtparks und des alten Saarmarms wurde von C. Harbusch 2009 die Zwerg- (Pipistrellus pipistrellus) und die Breitflügelfledermaus (Eptesicus serotinus), die Wasserfledermaus (Myotis daubentonii) und der Große Abendsegler (Nyctalus noctula) nachgewiesen; mit jagenden Zwergfledermäusen, evtl. auch Breitflügelfledermäusen ist durchaus auch im stark versiegelten Geltungsbereich zu rechnen keine Arten oder Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) betroffen; aus den 80er bzw. 90er Jahren liegt innerhalb eines 1 km -Radius um die Planungsfläche lediglich ein Nachweis des Pirols aus dem Stadtpark vor keine n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope im stark versiegelten Umfeld keine Lebensraumtypen n. Anh. 1 FFH-Richtlinie betroffen; nächstgelegene Flächen erst außerhalb des Stadtgebietes
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungsfrist vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.

Kriterium	Beschreibung
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem 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.</p>	<p>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ziel des Bebauungsplanes ist es, das ca. 4 ha große innerstädtische Quartier „Lothringer Straße“ mit seinen städtebaulich wertvollen (gründerzeitlichen) Gebäudestrukturen vor einer Überprägung durch unmaßstäbliche Neubauvorhaben zu schützen • Ziel ist daher nicht die Realisierung konkreter Vorhaben, sondern eine Steuerung von weiteren gem. § 34 grundsätzlich zulässigen Bauvorhaben; kleinere Neuversiegelungen (u. a. im Bereich der Kfz-Zulassungsstelle) sind jedoch potenziell vorstellbar • Das Quartier befindet sich im südwestlichen Bereich der Innenstadt, unweit des „Kleinen Marktes“ von Saarlouis und liegt zwischen dem „Kaiser-Friedrich-Ring“, der Straße „Am Kleinbahnhof“ (neben dem Betriebshof der Kreisverkehrsbetriebe) und der „Kaiser-Wilhelm-Straße“ • Die Fläche wird überwiegend gewerblich und von Behörden (Kfz-Zulassungsstelle, Verwaltungsgericht) genutzt und weist insgesamt einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf • Lediglich im Bereich der Kfz-Zulassungsstelle und den villenartigen Wohnhäusern in der Lothringer Straße sind wenige Ziergrünflächen mit Solitärbaumbestand angelegt, einzelne Bäume auf dem Gelände der Zulassungsstelle besitzen ein beträchtliches Alter • der Alleebaumbestand des „Kaiser-Friedrich-Ring“ und der „Kaiser-Wilhelm-Straße“ ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches • weitere krautige Ziergrünfläche am Ring vor dem Verwaltungsgericht • Aufgrund des geringen Grünanteils, resp. des hohen Versiegelungsgrades kaum städteklimatechnische Regelungsfunktion • Biotop- und Habitatfunktionen beschränken sich auf das geringe Brutraumangebot im Kronenbereich der Bäume und die wenigen hecken- und staudenartigen Ziergrünflächen <p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kreisverkehr der B 405, „Kaiser-Friedrich-Ring“ und „Kaiser-Wilhelm-Straße“ sowie Lothringer Straße mit hoher Verkehrsbelastung • Auch im Hinterhofbereich der Block- bzw. Blockrandbebauung keine störungs- und lärmreduzierten Grünbereiche • Größere Freifläche an der Zulassungsstelle mit hohen Fahrzeugbewegungen • Etwas geringere Störsituation in den rückwärtigen abgemauerten Freiflächen der Villen in der Lothringer Str. 2-8 <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund des sehr hohen Versiegelungsgrades, resp. der wenigen Grünflächen und der hohen Störsituation sehr eingeschränkte Biotop- und Habitatfunktionen, auch als Teillebensraum sehr geringe Bedeutung • Nur wenige heckenartige/dichte Gehölzstrukturen • Lediglich Kronenraum der Solitäre mit begrenztem Brutangebot, denkbar sind allenfalls sehr störungstolerante Gehölzfreibrüter • Bäume offenbar vital und ohne Höhlen als potenzielle Brut- bzw. Ruhestätten für Vögel bzw. Fledermäuse (im Zuge der Verkehrssicherung ist davon auszugehen, dass entsprechende Totholzanteile konsequent entfernt bzw. zurückgeschnitten und kernfaule Bäume komplett entfernt werden)

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • Altbaumbestand grundsätzlich durch die Baumschutzsatzung der Stadt geschützt • Der Gebäudebestand, vor allem die Altgebäude mit komplexer Fassadenstruktur werden vermutlich von den einschlägigen Gebäudebrütern als Brutplatz genutzt (z.B. Hausrotschwanz, evtl. Haussperling und Mauersegler) • Weitere im Sinne des besonderen Artenschutzes n. § 44 BNatSchG planungsrelevante Arten sind nicht zu erwarten <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Avifauna: die Fläche bietet kaum Brutmöglichkeiten für Gehölzbrüter, denkbar sind allenfalls sehr störungstolerante und siedlungsholde Arten, für die in Bezug auf ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten eine Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 vorausgesetzt werden darf • Auch sehr eingeschränkte Teillebensraumfunktion für Nahrungsopportunisten • Eine Brutraumnutzung durch Gebäudebrüter ist wahrscheinlich, sie ist insofern jedoch nicht planungsrelevant, als dass der Bebauungsplan den Gebäudebestand in seiner jetzigen Form sichern soll • Für Fledermäuse gilt Entsprechendes: der B-Plan zielt auf die Sicherung des Gebäudebestandes und legitimiert damit auch nicht eine Entfernung von Quartieren (artenschutzrechtlich ohnehin unter Einschränkung des § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 verboten); eventuell vorhandene gehölzgebundene Quartiere (z.B. Einzelquartiere in Borkenstrukturen der Solitäre) sind durch die Baumschutzsatzung ebenfalls grundsätzlich geschützt • Der Planungsraum dürfte wie das gesamte städtische Umfeld als Jagd-/Nahrungsraum von den einschlägigen in den Siedlungsraum vordringenden Arten (v. a. Zwerg- und Breitflügelfledermaus) frequentiert werden <p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen • Da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essenzielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19 Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten • Eine behördliche Freistellung von der Umwelthaftung ist für den auf eine Bestandssicherung zielenden Bebauungsplan möglich
Baumschutzsatzung	
Städtische Baumschutzsatzung	<ul style="list-style-type: none"> • Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich mehrere Bäume, die gem. der Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis geschützt sind; davon steht die überwiegende Zahl auf dem Gelände der Kfz-Zulassungsstelle (einzelne alte und jüngere Platanen, eine alte Blutbuche u. a.) • Baufenster sind für den Vorplatz der Zulassungsstelle in Richtung Kaiser-Friedrich-Ring mit einzelnen Alt-Bäumen und den Parkplatzteilbereich an der Kaiser-Wilhelm-Str. mit lediglich jüngeren Platanen festgesetzt • Im Einzelfall sind die Vorschriften der Baumschutzsatzung anzuwenden, d. h. im Fall einer Entfernung Ausnahmeantrag n. § 6 Abs. 3 der BSchS unter Vorlage eines Lageplanes/Fotos der relevanten Bäume mit Angaben zu Art, Stammumfang und Kronendurchmesser, ggfs. Ersatzpflanzung • Sollten Altbäume betroffen sein, dann sind diese im Zuge der o. g. Taxierung auch auf Stammhöhlen zu prüfen, um ggfs. artenschutzrechtliche Konflikte n. § 44 BNatSchG im Vorfeld auszuschließen

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: Gemischte Baufläche</p> <p>Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB somit vollständig erfüllt</p>  <p>Quelle: Kreisstadt Saarlouis; Bearbeitung Kernplan GmbH</p>
Bebauungsplan	<p>Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Aktuell ist die Fläche nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.</p>
Sonstige Satzungen / rechtliche Vorgaben	<ul style="list-style-type: none"> • Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der „Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen“. • Die „Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen“ setzt eine Vielzahl der Gebäude des Gebiets als erhaltenswerte Bauten fest (insbesondere entlang der Straße „Kaiser-Friedrich-Ring, der Kaiser-Wilhelm-Straße sowie im nördlichen Verlauf der Lothringer Straße). Nicht erhaltenswerte Bauten finden sich dem gegenüber in erster Linie im Bereich der Straße „Am Kleinbahnhof“.  <p>Quelle: Kreisstadt Saarlouis; Bearbeitung Kernplan GmbH</p>
Sonstiges	
Altlastverdachtsflächen	<ul style="list-style-type: none"> • SLS_1917 „Eigenbedarfstankstelle Landratsamt“ • SLS_4416 „Tankstelle Hoen“ • SLS_4417 „Tankstelle Gärtner“ • Kennzeichnungspflicht gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

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

Mischgebiet (MI 1 - 10)

Gem. § 6 BauNVO

Festsetzung

Zulässig sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 Abs. 9 BauNVO (siehe hierzu Regelung 1.2), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO.

Unzulässig sind weiterhin gem. § 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für



Ausschnitt der Planzeichnung, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

NUTZUNGSSCHABLONEN

Bauglied	Zeit der Vorplanung	1	2a	2b	3	4	5	6	7	8	9
GRZ	Fläche	M 11 II - III GRZ 0,6 Fläche = 5,50 - 5,50 m	M 2a II - IV GRZ 0,6 Fläche = 15,50 m	M 2b II GRZ 0,6 Fläche = 8,00 m	M 13 II GRZ 0,6 Fläche = 14,0 m	M 4 II - IV GRZ 0,6 Fläche = 8,00 - 10,00 m	M 5 II - IV GRZ 0,6 Fläche = 14,00 m	M 6 II - IV GRZ 0,6 Fläche = 13,00 m	M 7 II GRZ 0,6 Fläche = 15,50 m	M 8 II GRZ 0,6 Fläche = 14,00 m	M 9 II - IV GRZ 0,6 Fläche = 14,00 m
Fläche	Baumasse	Fläche = 14,00 m g	Fläche = 19,00 m g	Fläche = 15,50 m g	Fläche = 14,0 m a	Fläche = 17,00 m a	Fläche = 17,75 m a	Fläche = 16,75 m g	Fläche = 19,50 m g	Fläche = 14,00 m g	Fläche = 14,00 m a
M 10	II										
GRZ 0,6	Fläche = 4,0 m										
Fläche = 10,0 m	a										

Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution und gewerbliche Zimmervermietung).

Begründung

Das Quartier „Lothringer Straße“ entspricht bereits heute einem gemischt genutzten Gebiet. Geprägt wird dieser Bereich durch die teils noch erhaltenen historisch wertvollen Gebäudestrukturen (gründerzeitliche Gebäude). Um die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich zu sichern und die Strukturen weiter zu entwickeln wird das Gebiet als Mischgebiet (MI 1 - 10) festgesetzt.

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

Für die vorhandenen Gebäude wird durch die Festsetzung als Mischgebiet somit die Möglichkeit eingeräumt, auch weiterhin Wohnen und Gewerbe nebeneinander zu realisieren. Der Nutzungsmix der Altstadt wird fortgeführt.

Allerdings sind nicht alle Nutzungen des BauNVO-Kataloges an diesem Standort realisierungsfähig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden demnach ausgeschlos-

sen. Für diese Nutzungen ist das Gebiet insbesondere aufgrund des üblicherweise erhöhten Flächenbedarfs nicht geeignet. Zudem sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gestalterisch nur schwer zu integrieren.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Gefahr des Entstehens von Trading-Down-Effekten innerhalb der Gebiete verhindert. An anderer Stelle im Stadtgebiet sind ausreichend Flächen für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten vorhanden.

Weiterhin sind gem. 6 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 und gewerbliche Zimmervermietung) unzulässig. Dadurch wird ebenfalls die Gefahr des Entstehens von Trading-Down-Effekten innerhalb des Plangebiets verhindert.

Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (MI)

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO

Festsetzung

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Saarlouiser Sortimentsliste im Bereich der Mischgebiete (MI 1 - 10) nicht zulässig.

Nahversorger und nicht-zentrenrelevante Sortimente sind gemäß der folgenden Tabelle bis zu einer Verkaufsfläche von max. 400 m² im Bereich der Mischgebiete (MI 1 - 10) zulässig.

Begründung

Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Kreisstadt Saarlouis sind „Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten im Kernsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches abzulehnen“. (Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Kreisstadt Saarlouis; Entwurf, Stand: Februar 2019)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lothringer Straße“ liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Daher sind innerhalb des Gebietes ausschließlich Nahversorger und nicht-zentrenrelevante Sortimente bis zu einer Verkaufsfläche von max. 400 m² zulässig.

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

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Kreisstadt Saarlouis; Entwurf, Stand: Februar 2019

Maß der baulichen Nutzung

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

In den Mischgebieten (MI 1 - 10) wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Höhe der baulichen Anlage, die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Hinweis: Die Obergrenzen des Absatzes 1 (§ 17 BauNVO) können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

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 im Bereich der Mischgebiete (MI 1 - 10) die Traufhöhe (TH) sowie die Firsthöhe (FH). Im Bereich des MI 1 und MI 4 handelt es sich bei der erstgenannten Traufhöhe (TH) um eine Mindesttraufhöhe und bei der zweiten Angabe um die höchstzulässige Traufhöhe. Im Bereich der Mischgebiete MI 2b, MI 3, MI 7 und MI 8 kann die jeweils zwingend festgesetzte Traufhöhe ausnahmsweise bis zu 0,5 m unter- bzw. überschritten werden. Im Bereich der Mischgebiete MI 2a, MI 5, MI 6, MI 9 und MI 10 wird die Trauf- und die Firsthöhe als Maximalwert festgesetzt.

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

Bei Ausbildung eines Staffelgeschosses entspricht die Attika des darunterliegenden Vollgeschosses der Traufhöhe und die Gebäudeoberkante der festgesetzten Firsthöhe.

Die Gebäudeoberkante wird im Übrigen definiert durch den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.

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

Begründung

Die Höhenentwicklung in dem Gebiet wird über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe im Bereich der Mischgebiete MI 1 - 10 exakt geregelt. Die Festsetzungen leiten sich dabei weitgehend aus der bestehenden, teils erhaltenen Bebauung des Plangebietes ab.

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

Bei Ausbildung eines Staffelgeschosses entspricht die Attika des darunterliegenden Vollgeschosses der Traufhöhe und die Gebäudeoberkante der festgesetzten Firsthöhe.

Für den Bereich der Mischgebiete MI 2b, MI 3, MI 7 und MI 8 werden zwingende Traufhöhen sowie maximale Firsthöhen festgesetzt. Die Gebäude in diesen Bereichen sind in der „Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen“ der Kreisstadt Saarlouis überwiegend als erhaltenswerte Gebäudestrukturen festgesetzt und weisen bereits im Bestand einheitliche Trauf- und ähnliche Firsthöhen auf. Um diese städtebaulich bedeutenden Gebäudestrukturen zu erhalten und zu schützen, ist daher die Festsetzung von jeweils zwingenden Traufhöhen erforderlich.

Eine Unterschreitung der zwingend festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist im Hinblick auf das städtebauliche Erscheinungsbild in den Bereichen nicht gewünscht. Die festgesetzte Abweichung von 0,5 m entspricht der heutigen geringfügigen Abweichung der Bauten, ist aber aufgrund der einheitlichen Wahrnehmung nicht von Bedeutung.

Die Gebäude im Bereich der Mischgebiete MI 1 und MI 4 sind allesamt in der „Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen“ der Kreisstadt Saarlouis als erhaltenswerte Gebäudestrukturen festgesetzt und weisen im Bestand ähnliche Trauf- und Firsthöhen auf. Um dieses Erscheinungsbild zu erhalten, werden für die beiden Gebiete daher Mindest- und Maximal-Traufhöhen festgelegt sowie maximale Firsthöhen definiert. Die Festsetzung von zwingenden Traufhöhen ist in diesen Bereichen aufgrund der im Bestand ähnlichen jedoch nicht einheitlichen Traufhöhen nicht möglich.

Im übrigen Plangebiet (MI 2a, MI 5, MI 6, MI 9 und MI 10) stellen sich die Höhen der baulichen Anlagen vergleichsweise heterogen dar. Die festgesetzten Höhen in diesen Bereichen sind dem Rechtsplan zu entnehmen. Die Festsetzungen orientieren sich dabei weitestgehend an der bereits bestehenden Bebauung innerhalb der einzelnen Gebiete.

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

Mit der Höhenfestsetzung wird somit dem Ziel, den bestehenden Gebietscharakter zu bewahren und weiterzuentwickeln, Rechnung getragen. Einer gegenüber der Bestandsbebauung unverhältnismäßig überall auch unterdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt. Im Bereich der Lothringer Straße / Am Kleinbahnhof werden durch die Festsetzung städtebauliche Raumkanten geschaffen.

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

Grundflächenzahl (GRZ)

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

Festsetzung

Siehe Plan.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und

Abs. 4 BauNVO im Bereich der Mischgebiete (MI 1 - 4 und MI 7 - 8 sowie MI 10) auf 0,6 festgesetzt. Im Bereich der Mischgebiete MI 5 und MI 9 wird die Grundflächenzahl auf 0,8 und im Bereich des Mischgebietes MI 6 auf 1,0 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

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

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,8 im Bereich des Mischgebietes (MI 1 - 4 und MI 7 - 8 sowie MI 10) sowie bis zu einer GRZ von 1,0 im Bereich der Mischgebiete MI 5 und MI 9 überschritten werden.

Der Grundstücksfläche i. S. v. § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen. Gemeinschaftsanlagen sind private Anlagen, die einem begrenzten Kreis von Grundstückseigentümern gehören, die durch die gemeinsame Errichtung und Unterhaltung einer Verpflichtung aus gesetzlichen Vorschriften nachkommen (z. B. Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze).

Begründung

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

Die Festsetzung einer GRZ von 0,6 im Bereich der Mischgebiete (MI 1 - 4 und MI 7 -

8 sowie MI 10) entspricht gemäß § 17 BauNVO dem Richtwert für die bauliche Nutzung in Mischgebieten und wird in Anlehnung an die teils erhaltenswerte Bestandsbebauung festgesetzt.

Für die Mischgebiete MI 5, MI 6 und MI 9 werden demgegenüber erhöhte Grundflächenzahlen von 0,8 (MI 5 und MI 9) und 1,0 (MI 6) festgesetzt. Die Richtwerte des § 17 BauNVO für Mischgebiete werden demnach nicht eingehalten. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen des § 17 Absatz 1 BauNVO jedoch aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Dies ist nicht zu erwarten, da mit der Überschreitung der Obergrenzen lediglich der bereits vorhandenen Ist-Situation Rechnung getragen wird, sodass sich die Überschreitung der Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) als gerechtfertigt darstellt.

Insbesondere im südlichen Abschnitt des MI 6 sind die Parzellen von zwei Straßen erschlossen, sodass bei Schaffung von Raumkanten in beiden Bereichen eine (nahezu) vollständige Versiegelung einhergeht. Auch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Bereich der Erdgeschosszone führt zu einer Versiegelung, da diese bei der gewünschten urbanen Dichte nur so möglich ist. Die überbaubaren Flächen wurden hier so gewählt, dass oberhalb des Erdgeschosses die Blockinnenbereiche freizuhalten sind, um eine weitere Überbauung zu vermeiden.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 im Bereich der Mischgebiete (MI 1 - 4 und MI 7 - 8 sowie MI 10) sowie bis zu einer GRZ von 1,0 im Bereich der Mischgebiete MI 5 und MI 9 überschritten werden.

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

Der Grundstücksfläche i. S. v. § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen. Gemeinschaftsanlagen sind hierbei private Anlagen, die einem begrenzten Kreis von Grundstückseigentümern gehören, die durch die gemeinsame Errichtung und Unterhaltung einer Verpflichtung aus gesetzlichen Vorschriften nachkommen (z. B. Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze).

Geschossflächenzahl

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

Festsetzung

Gem. § 17 Abs. 2 BauNVO kann in den Mischgebieten (MI 2a, MI 5 - 10) ausnahmsweise eine Überschreitung der Obergrenzen des Absatzes 1 (§ 17 BauNVO) bis zu einer maximalen GFZ von 4,0 zugelassen werden.

Begründung

Die Obergrenzen des Absatzes 1 (§ 17 BauNVO) können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Dies ist nicht zu erwarten, da die Überschreitung der Obergrenzen lediglich der Bestandssituation entspricht.

Bei den betroffenen Flächen handelt sich um gewachsene Bereiche inmitten der Kernstadt der Kreisstadt Saarlouis. Aufgrund der Verkehrserschließung sind die einzelnen Quartiersblöcke teilweise sehr schmal, mit entsprechend kleinflächigen Parzellen.

Das städtebauliche Erscheinungsbild des Quartiers ist aufgrund seiner Lage nahe des „Kleinen Marktes“ und der Altstadt von Saarlouis von wesentlicher Bedeutung. Bedeutend ist in diesem Zusammenhang auch eine einheitliche Raumwirkung.

Insbesondere im Hinblick auf die große, offene Fläche des südlich angrenzenden Verkehrskreuzes und die östlich direkt angrenzende großmaßstäbliche Bebauung der

„Agentur für Arbeit“ muss die Bebauung in den genannten Bereichen daher eine gewisse Höhe haben, um städtebauliche Raumkanten zu schaffen.

Insbesondere bei den Neubauten kann zudem davon ausgegangen werden, dass für eine ausreichende Belichtung und Belüftung der innen liegenden Flächen gesorgt ist.

Eine ausnahmsweise Überschreitung der Obergrenzen der Geschossflächenzahl (GFZ) stellt sich in diesen Gebieten (MI 2a, MI 5 - 10) somit als gerechtfertigt dar.

Zahl der Vollgeschosse

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

Festsetzung

Siehe Plan.

Für die Mischgebiete MI 1, MI 2a, MI 4, MI 5, MI 6 und MI 9 wird die Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

Für die Mischgebiete MI 2b, MI 3, MI 7 und MI 8 wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO eine zwingende Vollgeschosshöhe festgesetzt.

Für das Mischgebiet MI 10 wird die Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

Begründung

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

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

Insbesondere die Baustrukturen im Bereich der Mischgebiete MI 2b, MI 3, MI 7 und MI 8 sind besonders schützenswert. Die Gebäude in diesen Bereichen sind in der „Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen“ der Kreisstadt Saarlouis überwiegend als erhaltenswerte Gebäudestrukturen festgesetzt und weisen bereits im Bestand eine überwiegend einheitliche Vollgeschosshöhe

auf. Aus diesem Grund werden für diese Bereiche zwingend drei Vollgeschosse festgesetzt.

Eine Unterschreitung der zwingend festgesetzten Vollgeschosshöhe ist im Hinblick auf das städtebauliche Erscheinungsbild in den Bereichen nicht gewünscht. Dies bedeutet, dass die vereinzelt vorhandenen ein- und zweigeschossigen Gebäude (u. a. Bettenfachmarkt) bei einer wesentlichen Veränderung an der Kubatur der Gebäude auf das festgesetzte Niveau angehoben werden müssen.

In den übrigen Bereichen des Plangebietes werden die Vollgeschosshöhen als Mindest- und Höchstmaß bzw. im Bereich des Mischgebietes MI 10 (rückwärtiges Wohngebäude) als Höchstmaß festgesetzt, jeweils an der Bestandsbebauung orientiert.

Demnach werden für das Mischgebiet MI 1 zwei bis drei Vollgeschosse festgesetzt, für die Mischgebiete MI 2a, MI 4 und MI 9 drei bis vier Vollgeschosse, für das Mischgebiet MI 5 drei bis fünf Vollgeschosse und für das Mischgebiet MI 6 drei bis sechs Vollgeschosse.

Eine Unterschreitung des Mindestmaßes ist in den jeweiligen Bereichen im Hinblick auf das städtebauliche Erscheinungsbild und zur Vereinheitlichung des Straßenbildes grundsätzlich nicht gewünscht.

Insbesondere im Bereich des Mischgebietes MI 6 und MI 9 müssten auch hier die vorhandenen zweigeschossigen Gebäude demnach bei wesentlichen Änderungen an der Kubatur der Gebäude auf das festgesetzte Niveau angehoben werden.

Für das Mischgebiet MI 10 werden max. zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die Festsetzung der Vollgeschosse ermöglicht insgesamt die Wahrung des Charakters des Plangebiets.

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

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

Bauweise

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

Festsetzung

Siehe Plan.

In der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

In der geschlossenen Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung zulässig.

Begründung

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

Für die beiden Mischgebiete MI 1 und MI 3 wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Baukörper darf 50 m nicht überschreiten. Dies entspricht der bestehenden Bebauung in dem Gebiet (Stadtvillen).

Die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise in den Mischgebieten MI 2a, MI 2b, MI 6, MI 7 sowie MI 8 entspricht der bestehenden Bebauung in diesen Gebieten. Ebenso die Definition der Hauptfirstrichtung. In der geschlossenen Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

Für die Mischgebiete MI 4, MI 5, MI 9 und MI 10 wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Zudem ist in der abweichenden Bauweise eine Grenzbebauung zulässig. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise in diesen Baugebieten entspricht der bestehenden Bebauung, ebenso die Definition der Hauptfirstrichtung im Bereich des MI 9.

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. Die Überschreitung der straßenzugewandten Baulinie / Baugrenze ist für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Erker, Balkone oder Mauervorsprünge bis max. 1,50 m zulässig. Staffelgeschosse sind mit einem Rücksprung von min. 1,50 m zur straßenzugewandten Baulinie / Baugrenze auszubilden.

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

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

Stellplätze sind zusätzlich auch zwischen straßenzugewandter Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig, jedoch nicht zwischen Baulinie und Straßenbegrenzungslinie.

Garagen und Carports sind zwischen straßenzugewandter Baugrenze bzw. Baulinie und der Straßenbegrenzungslinie generell unzulässig.

Begründung

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.

Die Überschreitung der straßenzugewandten Baulinie / Baugrenze ist für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Erker, Balkone oder Mauervorsprünge bis max. 1,50 m zulässig. Dies entspricht der Bestandsbebauung, da diese Bauteile hier über die Gebäudekante hinausragen.

Staffelgeschosse sind mit einem Rücksprung von mind. 1,50 m zur straßenzugewandten Baulinie / Baugrenze auszubilden. Dadurch soll verhindert werden, dass die Gebäudefassade höher gezogen wird, als die festgesetzte Traufhöhe vorsieht.

Die Festsetzungen der Baulinien orientieren sich weitestgehend an der Bestandsbebauung des Plangebietes und dienen dem Erhalt der einheitlichen Baufluchten in diesen Bereichen. Durch die festgesetzten Baugrenzen wird ein Erweiterungsspielraum in den rückwärtigen und teils seitlichen Bereichen ermöglicht.

Größere überbaubare Flächen werden zudem im Bereich der Kaiser-Wilhelm-Straße nördlich als auch südlich der Kfz-Zulassungsstelle ausgewiesen. Aus Sicht der Kreisstadt ist hier eine weitere Bebauung grundsätzlich vorstellbar, sodass der Bebauungsplan diese Option schaffen soll.

Im Bereich der Lothringer Straße 21 ist zudem im rückwärtigen Bereich eine überbaubare Fläche ausgewiesen. Hier findet sich ein Gebäude mit einer genehmigten Wohnnutzung.

Im Bereich des Mischgebietes MI 6 sind die rückwärtigen Grundstücksflächen auf Erdgeschossniveau im Bestand bereits nahezu vollständig versiegelt. Aus diesem Grund wurde hier zur Sicherung der Belichtung und Besonnung der innen liegenden Grundstücksflächen eine nicht überbaubare Fläche ab einer Höhe von 186 m ü. NN. (ca. ab dem 1. OG) festgesetzt. Dies dient dem Erhalt des Blockinnenbereiches.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch ausschließlich hinter der straßenzugewandten Baugrenze / Baulinie, zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Bau-

gebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

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

Zudem sind Stellplätze auch zwischen der straßenzugewandten Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig, jedoch nicht zwischen Baulinie und Straßenbegrenzungslinie. Dadurch wird das bestehende städtebauliche Erscheinungsbild des Quartiers geschützt und die wenigen bestehenden Vorgärten gesichert.

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

Stellung der baulichen Anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen in den Bereichen der Mischgebiete (MI 2a, MI 2b, MI 3, MI 6, MI 7, MI 8 und MI 9) sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Nebenfirste (z. B. Zwerchhaus), soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.

Begründung

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen in den Bereichen der Mischgebiete (MI 2a, MI 2b, MI 3, MI 6, MI 7, MI 8 und MI 9) sind einzuhalten. Bei den betroffenen Gebäuden handelt es sich zum Teil um erhaltenswerte Gebäudestrukturen, die aufgrund ihres Erscheinungsbildes zu schützen und zu sichern sind. Im Übrigen dient die Festsetzung der Ausbildung einer Raumkante mit homogenem Erscheinungsbild.

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

Flächen für Stellplätze

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Die innerhalb des Plangebietes liegende Stellplatzfläche im Bereich der KFZ-Zulassungsstelle wird im Bestand übernommen.

Begründung

Die im Bereich der Kfz-Zulassungsstelle gelegene Stellplatzfläche wird als Fläche für Stellplätze festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Die innerhalb des Plangebietes liegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Lothringer Straße, Prof.-Notton-Straße) werden im Bestand übernommen.

Begründung

Die innerhalb des Plangebiets liegenden Straßen (Lothringer Straße, Professor-Notton-Straße) werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

Öffentliche Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Begründung

Die südlich des Oberverwaltungsgerichtes gelegene öffentliche Grünfläche wird als solche festgesetzt und damit im Bestand gesichert und vor einer weiteren Bebauung bewahrt. Dies dient zugleich dem Erhalt der Sichtachse auf das Quartier.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Festsetzung

Gestaltung von Vorgärten: Vorgärten sind zu begrünen, Schottergärten sind unzulässig.

Anbringen von Nisthilfen für Gebäudebrüter: Bei Neu- und grundlegenden Umbauten ist je angefangenen 400 m³ Gebäudevolumen eine Nisthilfe für Mauersegler oder Haussperlinge fachgerecht anzubringen und zu erhalten.

Begründung

Innerhalb des Plangebietes ist die Anlage von Schottergärten unzulässig, da diese aus ökologischer Sicht äußerst problematisch sind. Zum Einen bieten sie Insekten und Kleintieren wie Vögeln oder Reptilien kaum Nahrung oder einen Unterschlupf. Andererseits ergeben sich auch für das Kleinklima negative Folgen: Im Sommer heizt sich der Schotter stark auf, nachts kühlt er nur langsam wieder ab. Vorgärten sind daher zukünftig zu begrünen.

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

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Festsetzung

Ab drei Stellplätzen ist je drei Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm (Stammumfang 18 - 20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten

Bei allen Baumpflanzungen muss grundsätzlich die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche (Baumscheibe) mindestens 6,0 m² betragen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen wie z.B. die Bepflanzung mit bodendeckenden Kleingehölzen oder Stauden, Ramm-Borden, etc. vor Oberflächenverdichtung zu

schützen. Im Falle beengter Verhältnisse sind Belüftungs- und Bewässerungskanäle anzulegen; die Pflanzgrube muss mindestens 12,0 m³ umfassen und 1,50 m tief sein.

Bei der Baumarten- bzw. -sortenauswahl für den Stellplatzbereich ist die folgende Pflanzliste (Vorschlagsliste) zu verwenden, wobei auch andere standortgerechte Bäume gepflanzt werden können:

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
- Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)
- Winter-Linde (*Tilia cordata*)
- Silber-Linde (*Tilia tomentosa*)
- Platane (*Platanus x acerifolia*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*)

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

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

Dort wo sie zugelassen sind, sind alle Flachdächer und flach geneigten Dächer bis 10 ° Neigung von Haupt- und Nebengebäuden bei Neubauten und grundlegenden Umbauten mindestens extensiv zu begrünen. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist zulässig und erwünscht.

Davon ausgenommen ist die Begrünung der Dachflächen, der in der Planzeichnung als erhaltenswert gekennzeichneten Hauptgebäude.

Die Freiflächengestaltungssatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.

Begründung

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

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind die Gebäudevorflächen, vor allem in den Bereichen des Kaiser-Friedrich-Rings sowie der Straße „Am Kleinbahnhof“, größtenteils versiegelt. Gärtnerisch angelegte Vorflächen mit Grün- und Gehölzstrukturen finden sich lediglich im Bereich der alten Stadtvillen (Lothringer Straße 2, 4, 6 und 8) sowie im Bereich der Kaiser-Wilhelm-Straße. Diese werten das Erscheinungsbild des Quartiers optisch auf. Zudem tragen die Grün- und Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebiets zur Verbesserung des Mikroklimas (u. a. durch Staubbindung, Temperaturausgleich) bei.

Demnach ist zukünftig ab drei Stellplätzen im Umfang von je drei Stellplätzen mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm (Stammumfang 18 - 20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Durch die Festsetzung soll der starken Versiegelung der Gebäudevorflächen entgegenwirkt werden, gleichzeitig werden die Eigentümer von Einfamilienhäusern (überwiegend 2 Stellplätze) nicht eingeschränkt.

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

Eine Fassadenbegrünung ist demnach grundsätzlich zulässig.

Lediglich Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 10 ° Neigung sind zukünftig bei Neubauten oder grundlegenden Umbauten mindestens extensiv zu begrünen.

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

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

In diesem Zusammenhang ist insbesondere auch die Freiflächengestaltungssatzung der Kreisstadt Saarlouis zu beachten.

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Festsetzung

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

Begründung

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

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

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

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

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

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes „Lothringer Straße“ ist es, das Quartier vor einer Überprägung durch unmaßstäbliche Neubauvorhaben zu schützen. Die Kreisstadt Saarlouis möchte sicherstellen, dass die städtebaulich wertvollen Gebäudestrukturen, wie beispielsweise die gründerzeitlichen Gebäude, zukünftig noch zur Geltung kommen und nicht durch Neubauten, die sich hinsichtlich ihrer Kubatur und städtebaulichen Prägung deutlich von der Be-

standsbebauung abheben, überformt werden. Aus diesem Grund ist es notwendig, über die Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes hinaus, gestalterische Vorgaben für das Plangebiet festzusetzen.

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

Die gestalterischen Vorgaben sind weitgehend aus der teils erhaltenswerten Bestandsbebauung abgeleitet sowie aus anderen Bebauungsplänen der Kreisstadt Saarlouis in vergleichbaren Lagen und mit ähnlichen Strukturen übernommen. Festsetzungen wurden insbesondere zur Gestaltung der Dächer und Fassaden sowie zu den Nebengebäuden/-anlagen, den Werbeanlagen, den Einfriedungen und zur Niederschlagswasserbeseitigung getroffen.

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

Dach

Festsetzung

- Im Mischgebiet (MI 1 - 10) sind symmetrisch geneigte **Sattel-, Walm-, Krüppelwalm und Mansarddächer** zulässig. Im Bereich der Mischgebiete MI 1, MI 5 und MI 6 sind zudem **Flachdächer** und **flachgeneigte Dächer** zulässig. In allen Gebieten sind Nebengebäude, Garagen sowie untergeordnete Anbauten mit Flachdach zulässig.
- Bei den Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern ist eine Dachneigung von 25° bis 45° zulässig sowie ein Kniestock bis 0,5 m. Der Kniestock wird von der Decke des Dachgeschossfußbodens bis zum Schnitt von Umfassungswand und Sparrenunterkante gemessen. In Ausnahmefällen können für Sattel- und Walmdächer auch andere Neigungen zugelassen werden. 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. Der Abstand zwi-

schen Traufe und Gesimsbrett darf max. 3,50 m betragen.

- Die Dacheindeckung ist - sofern keine Dachbegrünung vorgenommen wird - mit kleinformatigen Tonziegeln bzw. tonfarbigen Betondachsteinen vorzunehmen. Außerdem sind Eindeckungen mit Natur- und Kunstschiefer möglich. Dacheindeckungen sind ausschließlich in den Farben rot bis rotbraun oder grau bis anthrazit zulässig. Mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist die Verwendung von spiegelnden Dachmaterialien unzulässig.
- Dachaufbauten sind als Zwerchhaus-/giebel und Wiederkehr (Nebenfirst) im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig. Sie dürfen die Firsthöhe jedoch nicht überschreiten. Ihre Breite darf maximal 2/3 der Trauflänge auf der jeweiligen Dachseite betragen. Darüber hinaus sind Dachaufbauten auch als Satteldach-, Flachdach-, Walmdach- und Schleppgauben zulässig. Gauben sind als Einzel- oder Doppelgauben zulässig. Pro Dachseite ist jeweils nur eine einheitliche Gauben-Form zulässig. Dachgauben dürfen in ihrer Summe höchstens 2/3 der Frontbreite betragen und müssen von den Brandwänden unter Berücksichtigung der Anforderungen der LBO mind. 1,25 m entfernt sein. Sie sind in ihrer Eindeckung dem Material des Hauptdaches in Form und Farbe anzupassen.
- Dacheinschnitte sind nur dort zulässig, wo sie nicht von Straßen und öffentlichen Plätzen einsehbar sind. Sie müssen mind. 1,25 m von den Brandwänden unter Berücksichtigung der Anforderungen der LBO entfernt sein. Die Einfassung von Dachflächenfenstern muss dem Farbton der Dacheindeckung angepasst sein.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nebeneinander auf einer Dachfläche unzulässig. Ebenso sind sie im zweiten Dachgeschoss unzulässig.
- Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf geneigten Dächern sind nur in der gleichen Neigung wie die dazugehörige Dachfläche zulässig. Im Bereich der in der Planzeichnung als erhaltenswert gekennzeichneten Gebäude sind Anlagen zur Nutzung der Solarenergie grundsätzlich unzulässig. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden.

Begründung

Das Dach eines Gebäudes hat durch seine gestalterische Ausprägung einen wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche und baugestalterische Gesamterscheinungsbild eines Gebietes. Mit den getroffenen Vorschriften zur Dachform, Dachneigung, Höhen (Kniestock) sowie den Dachaufbauten und -einschnitten verbleiben ausreichende Gestaltungsspielräume bei der Planung der Dachkonstruktionen. Gleichzeitig werden Auswüchse in jeglicher Richtung vermieden. Bereits heute stellt sich die Dachlandschaft wie folgt dar: Mix aus Sattel-, Walm-, Mansard-, Pult- und Flachdächern sowie Mischformen (u. a. Krüppelwalmdach). Ein Teil der Gebäude innerhalb des Plangebietes verfügt zudem über Dachaufbauten (Zwerchhäuser/-giebel, Gauben). Daher ist es wichtig, in Zukunft die Gestaltungsmöglichkeiten von Dächern einzuschränken und auch hier auf ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild zu achten. Insbesondere die nach „Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen“ erhaltenswerten Gebäudestrukturen innerhalb des Plangebietes sind vor einer Überprägung zu schützen. Aufgrund des besonderen Erscheinungsbildes gelten für diese Gebäude besondere Einschränkungen hinsichtlich der gestalterischen Ausprägung der Dächer (u. a. keine Dachbegrünung).

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

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf geneigten Dächern sind nur in der gleichen Neigung wie die dazugehörige Dachfläche zulässig. Im Bereich der in der Planzeichnung als erhaltenswert gekennzeichneten Gebäude sind Anlagen zur Nutzung der Solarenergie grundsätzlich unzulässig. Ausnahmen hiervon können jedoch in Abstimmung mit der Bauverwaltung der Kreisstadt Saarlouis zugelassen werden.

Fassade

Festsetzung

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

Begründung

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

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

und dienen dem Erhalt der städtebaulich wertvollen Gebäudestrukturen.

Nebengebäude / -anlage

Festsetzung

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

Begründung

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

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

Einfriedungen

Festsetzung

- Innerhalb des Plangebietes sind im Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie geschlossene Einfriedungen bis maximal 0,60 m und offene Einfriedungen bis zu einer maximalen Gesamthöhe der Einfriedung von 1,20 m zulässig.

Begründung

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

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

Sonstige Festsetzungen

Festsetzung

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

Begründung

Zur Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks in dem Gebiet sind Abfall- und Wertstoffbehälter im Gebäude oder in vom

Straßenraum aus nicht einsehbaren Konstruktionen unterzubringen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Festsetzung

- Neubauvorhaben und Erweiterungsbauten müssen im modifizierten Mischsystem entwässern.
- 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 anhand der ermittelten, abflusswirksamen Grundstücksflächen und den aus dem örtlichen Baugrundgutachten resultierenden Versickerungsraten erfolgen.
- Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und im Regelfall auf maximal 1l/s gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 117 für ein 5-jähriges Regenereignis anhand der ermittelten Grundstücksflächen und dem Drosselabfluss in Höhe von maximal 1 l/s und einer Drosselabflussspende von minimal 2l/(sxha) erfolgen. Unabhängig vom Ergebnis des rechnerischen Nachweises beträgt das zu schaffende, ständig auf dem Grundstück vorzuhaltende, Mindestrückhaltevolumen 5 Kubikmeter. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.
- Der entsprechende rechnerische Nachweis ist dem Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis mit dem erforderlichen Entwässerungsgesuch zur Genehmigung einzureichen.
- Die geplanten Grundstücksoberflächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, etc.) müssen versickerungsfähig hergestellt werden.

Begründung

Die Festsetzungen bzgl. der Niederschlagswasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebiets. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits vollständig vorhanden.

Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Altlastverdachtsfläche

Festsetzung

Innerhalb des Plangebietes liegen gemäß Altlastenkataster des Saarlandes drei Altlastverdachtsflächen. Hierbei handelt es sich um:

- SLS_1917 „Eigenbedarfstankstelle Landratsamt“,
- SLS_4416 „Tankstelle Hoen“ und
- SLS_4417 „Tankstelle Gärtner“.

Begründung

Innerhalb des Plangebietes liegen die Altlastverdachtsflächen SLS_1917 „Eigenbedarfstankstelle Landratsamt“, SLS_4416 „Tankstelle Hoen“ sowie SLS_4417 „Tankstelle Gärtner“. Diese sind kennzeichnungspflichtig.

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

Nach dem Denkmalschutzgesetz geschützte Denkmäler (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Inhalte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich mit dem Kreis-Kriegerdenkmal von 1901 eine Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt. Diese ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

In unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet, im Bereich der Kaiser-Wilhelm-Straße und des Kaiser-Friedrich-Rings, finden sich zudem mehrere denkmalgeschützte Gebäude. Bauliche Eingriffe, wie auch die Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Einzelanlagen bedürfen der Genehmigung. Dies gilt auch für Anlagen und Veränderungen in der Umgebung eines Baudenkmals (Umgebungsschutz), sofern sie dieses nicht nur vorübergehend beeinträchtigen.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der früheren Festungsanlagen, hier des Ravelins IV. Vor allem entlang der ehemaligen Festungsgräben ist regelmäßig mit Resten der Escarpe bzw. Contrescarpe zu rechnen. Die Belange des Denkmalschutzes sind daher bei vorrangiger Erhaltung der im Boden bislang

verborgenen Festungsrelikte frühzeitig zu berücksichtigen. Bodeneingriffe oder eine Bauweise mit Unterkellerung können in diesen Bereichen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Eine denkmalrechtliche Genehmigungspflicht gem. § 10 SDSchG besteht uneingeschränkt. Es wird empfohlen, in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt im Vorfeld von Baumaßnahmen Bodensondierungen durchzuführen.

Erläuterung

Durch die nachrichtliche Übernahme von nach dem Denkmalschutzgesetz geschützten Denkmälern wird die im Geltungsbereich befindliche Einzelanlage des Kreis-Kriegerdenkmals sowie die in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Baudenkmäler in ihren bestehenden Formen geschützt und vor Änderungen, Nutzungsänderungen beziehungsweise Veränderungen des Erscheinungsbildes gesichert. Gleichzeitig wird damit nochmals der besondere Stellenwert unterstrichen.

Der Geltungsbereich liegt zudem innerhalb der früheren Festungsanlagen, hier des Ravelins IV. Vor allem entlang der ehemaligen Festungsgräben ist regelmäßig mit Resten der Escarpe bzw. Contrescarpe zu rechnen. Hierauf wird durch die nachrichtliche Übernahme vorsorglich hingewiesen.

Erhaltung einer baulicher Anlage (§ 172 Abs. 1 BauGB)

Inhalte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich mit dem „Haus Cahn“ (Kaiser-Friedrich-Ring 31) ein Gebäude, welches aufgrund seiner geschichtlichen Bedeutung erhaltenswert ist. Der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung dieser baulichen Anlage bedarf der Genehmigung.

Erläuterung

Das innerhalb des Plangebietes liegende „Haus Cahn“ (Kaiser-Friedrich-Ring 31) ist aufgrund seiner geschichtlichen Bedeutung erhaltenswert.

Es handelt sich hierbei um das Haus der jüdischen Kaufmannsfamilie Cahn, welche im 19. Jahrhundert durch Vieh- und Pferdehandel zu Wohlstand kam. 1901/02 errichteten sie das stattliche Haus mit Ställen und Remisen am Kaiser-Friedrich-Ring.

Im Jahr 1938 wurde die Wohnung der Familie Cahn in der Programmnacht verwüstet.

Das Familienoberhaupt Leo Cahn wurde misshandelt, seine Frau sowie die Witwe seines Bruders wurden verhöhnt und gedemütigt. Leo Cahn kam kurzfristig in das Konzentrationslager (KZ) Dachau und musste sein Haus für einen Spottpreis durch Druck der NSDAP Kreisleitung an den Landkreis verkaufen.

Im Jahre 1942 wurden Leo Cahn und seine Frau in das Vernichtungslager Sobibor gebracht und zusammen mit 33.000 niederländischen Juden 1943 ermordet.

Durch die nachrichtliche Übernahme des erhaltenswerten Gebäudes „Haus Cahn“ wird dieses in seiner bestehenden Form geschützt und gleichzeitig wird damit nochmals der besondere, historische Stellenwert des Gebäudes 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 geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung dieser baulichen Anlagen versagt werden kann.“

Sich daraus ergebende Einschränkungen bezüglich der Bebaubarkeit sind zu beachten.

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

- Kaiser-Friedrich-Ring 15, 17, 21, 23, 25, 27 und 29
- Kaiser-Wilhelm-Straße 3, 9, 11, 13 und 15
- Lothringer Straße 2, 4, 6, 8, 17, 21, 23, 25, 27 und 35
- Professor-Notton-Straße 5

Erläuterung

Die Kreisstadt Saarlouis hat für den Bereich 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 eine Vielzahl der Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches als erhaltenswerte Bauten fest (insbesondere entlang der Kaiser-Wilhelm-Straße, im Bereich des Kaiser-Friedrich-Rings sowie im nördlichen Verlauf der Lothringer Straße). Nicht erhaltenswerte Bauten finden sich dem gegenüber in erster Linie im Bereich der Straße „Am Kleinbahnhof“.

Die erhaltenswerten Gebäude sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

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

Inhalte

Das Plangebiet liegt zum Teil 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.

Gem. § 78c Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Gem. § 78 c Abs. 3 WHG sind Heizölverbraucheranlagen, die am 5. Januar 2018 in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 vorhanden sind, bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der

Technik hochwassersicher nachzurüsten, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist.

Erläuterung

Die teilweise 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 „Lothringer Straße“ eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

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

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

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

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

Eine weitere Bebauung der Blockinnenbereiche wird durch die getroffenen Festsetzungen vermieden.

Es kommt somit zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die vorgesehene Planung.

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 „Lothringer Straße“ und seinen Festsetzungen wird, im Sinne des Saarlouiser Stadtbildes, die bestehende Baustruktur im Geltungsbereich, unter Betonung der noch vorhandenen erhaltenswerten Substanzen gesichert. Die hinsichtlich der Höhenentwicklung heterogenen Bereiche der Lothringer Straße, der Straße „Am Kleinbahnhof“ sowie stellenweise des Kaiser-Friedrich-Rings werden durch die getroffenen Festsetzungen geordnet und dadurch ein einheitliches Straßen- und Raumbild sowie städtebauliche Raumkanten geschaffen. Zudem werden die einzelnen Teilbereiche innerhalb des Ge-

biets entsprechend ihrer Nutzungsstruktur festgesetzt und somit im Bestand gesichert.

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

Es ist dabei die Zielsetzung, das Quartier vor einer Überprägung durch unmaßstäbliche Neubauvorhaben zu schützen. Die Kreisstadt Saarlouis möchte sicherstellen, dass die städtebaulich wertvollen Gebäudestrukturen, wie beispielsweise die gründerzeitlichen Gebäude, zukünftig noch zur Geltung kommen und nicht durch Neubauten, die sich hinsichtlich ihrer Kubatur und städtebaulichen Prägung deutlich von der Bestandsbebauung abheben, überformt werden. Außerdem lassen die Festsetzungen in Teilbereichen bewusst eine Erhöhung der städtebaulichen Dichte zugunsten eines verbesserten Raumeindrucks zu.

Eine Vielzahl der Gebäude innerhalb des Plangebietes sind in der „Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen“ der Kreisstadt Saarlouis als erhaltenswerte Gebäudestrukturen festgesetzt. Dieses städtebaulich schützenswerte Erscheinungsbild tritt jedoch zunehmend in den Hintergrund. Innerhalb des Stadtquartiers herrscht bereits seit einigen Jahren enormer Ansiedlungsdruck.

In der Vergangenheit sind in dem Quartier bereits mehrere Objekte entstanden (z. B. Lothringer Straße 10; Lothringer Straße 33), die sich hinsichtlich ihrer Kubatur und städtebaulichen Prägung nicht an der teils historischen Bestandsbebauung orientiert haben. Hierdurch kommt es innerhalb des Stadtquartiers zu einer Veränderung der städtebaulichen Eigenart. Insbesondere im Bereich der Lothringer Straße führen unmaßstäbliche Bauten zu einer Verschlechterung des Raumeindrucks. In diesen Bereichen finden sich aktuell zweigeschossige Gebäude direkt neben vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden. Dies hat u. a. negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild dieser Bereiche. Basierend auf diesen Entwicklungen und ohne bauleitplanerische Steuerung können weitere unmaßstäbliche Bauten innerhalb des Plangebietes entstehen und somit das städtebauliche

Gefüge belasten, überdehnen und nachhaltig verändern.

Aus diesem Grund ist es notwendig, die relativ weiten Grenzen des „Einfügens“ nach § 34 BauGB innerhalb des Geltungsbereiches „Lothringer Straße“ 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 Gebiet innerhalb der Innenstadt von Saarlouis.

Der Geltungsbereich weist durch die bestehenden Nutzungen auf der Fläche selbst sowie in der unmittelbaren Umgebung (innerstädtische Lage nahe des „Kleinen Marktes“, des zentralen Omnibus-Bahnhofs und der Altstadt von Saarlouis) 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.

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

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

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

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

Aufgrund der Belastungssituation der Kanalisation erfolgt die Abwasserbeseitigung im Plangebiet im modifizierten Mischsystem.

Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück örtlich zu versickern. Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen (Mischwasserkanal). Dies dient der Entlastung des städtischen Entsorgungssystems und des Wasserkreislaufs.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

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

Eine weitere Bebauung und damit größere Neuversiegelung ist ausschließlich im nordwestlichen Bereich des Plangebietes - nördlich sowie südlich der Kfz-Zulassungsstelle - sowie im nordöstlichen Verlauf der Lothringer Straße (heutige Stellplatzfläche) durch Schließung der Raumkanten denkbar. Die Baufenster im restlichen Plangebiet lassen dem gegenüber in erster Linie geringfügige Erweiterungen (z. B. Anbau eines Balkons) der bestehenden Bausubstanz zu.

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

Neben der Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zudem Fassadenbe-

grünungen allgemein zulässig. Flachdächer sowie flach geneigte Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind bei Neubauten und grundlegenden Umbauten darüber hinaus mindestens extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind die nach der „Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen“ erhaltenswerten Hauptgebäuden. Insgesamt wird damit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Zur weiteren Eingrünung des Plangebietes und damit zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse tragen weiterhin die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen (u. a. Eingrünung Stellplätze) bei.

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

Auswirkungen auf die städtebauliche Studie der Kreisstadt Saarlouis

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

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

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

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

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

Auswirkungen auf den Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt teilweise in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - „HQ extrem“).

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

Auswirkungen auf private Belange

Die betroffenen Privatpersonen werden durch die vorliegende Planung nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Festsetzungen sind weitgehend aus der bestehenden - teils erhaltenswerten - Bebauung abgeleitet. Auswüchse in jeglicher Richtung werden dadurch vermieden. Auch die innerhalb des Plangebietes bestehenden Nutzungen bleiben in Zukunft weiterhin zulässig. Zudem werden den Eigentümern, wo möglich, Erweiterungsmöglichkeiten in der überbaubaren Fläche (insbesondere im rückwärtigen Bereich) eingeräumt. Darüber hinaus wird im nordwestlichen Bereich des Plangebietes - nördlich sowie südlich der Kfz-Zulassungsstelle - sowie im Bereich der Lothringer Straße zwischen der Bebauung Nr. 17 und Nr. 21 (heutige Stellplatzfläche) eine weitere Bebauung und damit größere Neuversiegelung ermöglicht.

Lediglich die Höhenentwicklung in dem Gebiet wird durch Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit der Festsetzung der Geschossigkeit begrenzt bzw. zwingend vorgegeben. Für eine geringe Anzahl von Grundstückseigentümern bedeutet dies, dass bei genehmigungspflichtigen Umbauten des Dachgeschosses und/oder eines Fassadengeschosses der Rückbau auf die festgesetzte Geschossigkeit bzw. Trauf- und Firsthöhe oder bei heute vergleichsweise niedrigen Gebäude die Anhebung auf das festgesetzte Niveau erforderlich wird. Die Stadt ermöglicht dadurch für Teilbereiche des Plangebietes eine Nutzungsintensi-

vierung durch Erhöhung der städtebaulichen Dichte (v. a. Intensivierung Maß der baulichen Nutzung).

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

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

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.

Planungsalternativen

Die Kreisstadt Saarlouis verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das Ziel, das Quartier „Lothringer Straße“ zukünftig vor einer Überprägung durch unmaßstäbliche Neubauvorhaben zu schützen. Dabei soll sichergestellt werden, dass die städtebaulich wertvollen Gebäudestrukturen innerhalb des Quartiers auch in Zukunft noch zur Geltung kommen und nicht durch Neubauten, die sich hinsichtlich ihrer Kubatur und städtebaulichen Prägung deutlich von der Bestandsbebauung abheben, überformt werden. Zugunsten eines verbesserten Raumeindrucks (v. a. Intensivierung Maß der baulichen Nutzung) gilt es zudem in Teilbereichen (insbesondere im südlichen Verlauf der Lothringer Straße) die städtebauliche Dichte zu erhöhen.

Zur Erreichung dieses Ziel ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lothringer Straße“ inkl. der getroffenen, teils restriktiven Festsetzungen erforderlich.

Damit wird auch den Ergebnissen der „städtebaulichen Studie Kernstadt

Saarlouis“ Rechnung getragen, die dem Quartier „Lothringer Straße“ die Kategorie II „Handlungsbedarf“ mit Tendenz zur Kategorie III „dringender Handlungsbedarf“ attestiert und empfiehlt, dringend bauleitplanerisch zu steuern und unverzüglich ein Planverfahren einzuleiten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind dabei in erster Linie aus der bestehenden, teils erhaltenswerten Bebauung abgeleitet, sodass der Einzelne nicht unverhältnismäßig eingeschränkt wird. Eine restriktivere Planung wäre in diesem Fall auch aufgrund der Heterogenität innerhalb des Quartiers unverhältnismäßig und ließe sich auch aus städtebaulicher Sicht nicht begründen. Dies gilt auch im Hinblick auf die potenziellen Erweiterungsmöglichkeiten, die den Eigentümern, wo möglich, eingeräumt werden.

Eine größere Neuversiegelung ist ausschließlich im nordwestlichen Bereich des Plangebietes sowie im Bereich der Lothringer Straße zwischen der Bebauung Nr. 17 und Nr. 21 möglich. Eine Bebauung in diesen Bereichen ist aus städtebaulicher Sicht wünschenswert (u. a. zur Schaffung von Raumkanten), weshalb diese Möglichkeit in dem Bebauungsplan vorgesehen wird. Auch nach § 34 BauGB wäre eine Bebauung dieser Flächen bereits heute zulässig.

Insgesamt wird mit der Planung dem städtebaulichen Interesse der Kreisstadt Saarlouis Rechnung getragen, der Private gleichzeitig jedoch nicht unverhältnismäßig eingeschränkt. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an den bestehenden Gebäudestrukturen und sind somit aus städtebaulicher Sicht nachvollziehbar.

Entschädigungsansprüche

Eine Entschädigung entsteht für bestimmte Fälle insbesondere dann, wenn durch Änderung oder Aufhebung der Festsetzung eines Bebauungsplanes die Bebaubarkeit eines Grundstückes eingeschränkt oder der Berechtigte hinsichtlich sonstiger Nutzungsmöglichkeiten beschnitten wird.

Für das Gebiet der Lothringer Straße besteht derzeit kein Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich daher vollständig nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Der Einfügerahmen nach § 34 BauGB ist jedoch deutlich aufgeweitet, da die

Baustruktur als auch die Nutzungen innerhalb des Gebiets heterogen sind. Im Vergleich zum Bebauungsplan ist daher nicht immer eindeutig, ob ein Vorhaben zulässig ist oder nicht.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll daher der Bestand festgeschrieben und das Quartier vor einer Überprägung durch unmaßstäbliche Neubauten geschützt werden. Die bereits heute zulässigen Nutzungen nach § 34 BauGB werden weder geändert noch aufgehoben, es wird lediglich der Rahmen, den § 34 BauGB bereits heute gibt, eindeutig in einem Bebauungsplan definiert. Damit ist in Zukunft eine Rechtssicherheit für Vorhaben gewährleistet.

Darüber hinaus sind in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes in den vergangenen sieben Jahren keine Neubauten entstanden, die ein höheres Maß der baulichen Nutzung begründen würden.

Entschädigungen sind daher voraussichtlich nicht zu erwarten.

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 den Belangen des Stadtbildes.

Gegenüber einer Genehmigung nach § 34 BauGB wird der Private zukünftig in seinem Entwicklungsspielraum mit dem Bebauungsplan teils bewusst „nach oben“ gesteuert, in Teilbereichen erfolgt dem gegenüber eine Festschreibung der Bestandssituation oder an wenigen Stellen eine Reduzierung des Bestandes.

Die Festsetzungen lassen stellenweise eine Erhöhung der städtebaulichen Dichte zugunsten eines verbesserten Raumeindrucks zu (v. a. Intensivierung Maß der baulichen Nutzung). Zielsetzung der Kreisstadt ist es darüber hinaus, im Sinne des Saarlouiser Stadtbildes, das Gebiet mit seinen teils erhaltenswerten Gebäudestrukturen vor einer Überprägung durch weitere unmaßstäbliche Neubauvorhaben oder Erweiterungen

des Bestandes zu schützen. Somit wird eine positive planerische Gestaltungsvorstellung verfolgt.

Es gilt, den ursprünglichen Gebietscharakter des Plangebiets zu erhalten 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 „Lothringer Straße“ ist somit erforderlich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in erster Linie aus der bestehenden, teils erhaltenswerten Bebauung abgeleitet, sodass der Einzelne somit nicht unverhältnismäßig eingeschränkt wird. Zudem lassen die Festsetzungen teilweise eine Erhöhung der städtebaulichen Dichte zugunsten eines verbesserten Raumeindrucks zu.

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

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes „Lothringer Straße“

- Umsetzung der Ergebnisse der städtebaulichen Studie
- In Teilbereichen Erhöhung der städtebaulichen Dichte zugunsten eines verbesserten Raumeindrucks
- Vermeidung der Überprägung durch unmaßstäbliche Neubauten; Berücksichtigung zeitgemäßer Erfordernisse in angemessenem Umfang
- Sicherung der erhaltenswerten Gebäudestrukturen, Schutz des Stadtbildes
- Orientierung der Gebäude (Errichtung, Änderung, Erneuerung, Erweiterung) bei ihrer äußeren Gestaltung (Form, Material, Farbe, Werbeanlagen, etc.) an der Eigenart des Quartiers sowie Vorgabe des Rahmens des Einfügens
- Bewahrung des bestehenden Quartierscharakters des Plangebiets
- Keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- 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
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft
- Bei Beachtung der Empfehlungen keine Auswirkungen auf den Hochwasserschutz
- wesentliche Beeinträchtigung privater Belange liegen nicht vor
- Vermeidung des Entstehens weiterer bodenrechtlicher Spannungen

Argumente gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lothringer Straße“

Ein mögliches Argument, welches gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lothringer Straße“ 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 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 ungesteuerte Nachverdichtung nach § 34 BauGB möglich war.

Ziel des Bebauungsplanes „Lothringer Straße“ ist es, das Quartier vor einer Überprägung durch unmaßstäbliche Neubauvorhaben zu schützen. Die Kreisstadt Saarlouis möchte sicherstellen, dass die städtebaulich wertvollen Gebäudestrukturen, wie beispielsweise die gründerzeitlichen Gebäude, zukünftig noch zur Geltung kommen und nicht durch Neubauten, die sich hinsichtlich ihrer Kubatur und städtebaulichen Prägung deutlich von der Bestandsbebauung abheben, überformt werden. Zudem gilt es, die städtebauliche Dichte zugunsten eines verbesserten Raumeindrucks (v. a. Intensivierung Maß der baulichen Nutzung) in Teilbereichen (insbesondere im südlichen Verlauf der Lothringer Straße) zu erhöhen. Somit wird eine positive planerische Gestaltungsvorstellung verfolgt.

Bereits seit einigen Jahren herrscht in dem Gebiet ein enormer Ansiedlungsdruck. In dem Quartier sind in den letzten Jahren

demnach mehrere Neubauten entstanden (z. B. Lothringer Straße 10 und 33), die sich hinsichtlich ihrer Kubatur und städtebaulichen Prägung nicht an der teils historischen Bestandsbebauung orientiert haben. Hierdurch kommt es innerhalb des Stadtquartiers zu einer Veränderung der städtebaulichen Eigenart. Basierend auf diesen Entwicklungen und ohne bauleitplanerische Steuerung können weitere unmaßstäbliche Bauten in dem Gebiet entstehen und somit das städtebauliche Gefüge belasten, überdehnen und nachhaltig verändern.

Aufgrund der Entwicklungen der vergangenen Jahre wird daher bezüglich der weiteren baulichen Entwicklung in Zukunft lenkend eingegriffen.

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

Fazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Lothringer Straße“ 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.