

Luxemburger Ring

Bebauungsplan in der Kreisstadt Saarlouis, Stadtteil Saarlouis, Innenstadt

04.03.2020, Satzung



K E R N
P L A N

Luxemburger Ring

IMPRESSUM

Im Auftrag:



Kreisstadt Saarlouis
Großer Markt 1
66740 Saarlouis

Stand: 04.03.2020, Satzung

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

M.Sc. Lisa Müller, Umweltplanung und Recht

Hinweis:

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

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

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

K E R N
P L A N



INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	7
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	18
Auswirkungen der Planung, Abwägung	30

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 erhaltenen Bebauungs- und Quartiersstrukturen 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 des Luxemburger Rings (in der Studie aufgeteilt in das Quartier 13 - Bereich „Handwerkerstraße“ (teilweise) sowie das Quartier 32 - Bereich „Kaibelstraße“). Die städtebauliche Studie unterscheidet drei Hauptkategorien zum Handlungsbedarf. Dem Quartier des Luxemburger Rings wird dabei teils die Kategorie III „dringender Handlungsbedarf“ (höchste Kategorie) (Quartier 32 - Bereich „Kaibelstraße“) sowie teils die Kategorie II „Handlungsbedarf“ mit Tendenz zur Kategorie III „dringender Handlungsbedarf“ (Quartier 13 - Bereich „Handwerkerstraße“ (teilweise)) attestiert.

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

Bebauungsplan „Luxemburger Ring“

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

Die Gebäude innerhalb des Plangebietes sind in der „Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen“ der Kreisstadt Saarlouis zum Großteil als erhaltenswerte Gebäudestrukturen festgesetzt. Zudem finden sich innerhalb des Gebietes mehrere denkmalgeschützte Gebäude (Luxemburger Ring Hs.-Nr. 2 und 8, Handwerkerstraße Hs.-Nr. 2).

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. Vaubanstraße Hs.-Nr. 9 und 15), 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 Vaubanstraße sowie im Bereich der Wallstraße führen unmaßstäbliche Bauten zu einer Verschlechterung des Raumeindrucks. In diesen Bereichen finden sich aktuell ein- bis 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 „Luxemburger Ring“ ist es daher, das Gebiet mit seinen teils erhaltenswerten Gebäudestrukturen vor einer Überprägung durch weitere unmaßstäbliche Neubauvorhaben oder Erweiterungen des Bestandes zu schützen. Die städtebaulich wertvollen Gebäudestrukturen, wie beispielsweise die denkmalgeschützten Unteroffizier-Wohnhäuser von 1910 oder das denkmalgeschützte Wohnhaus im Bereich der Handwerkerstraße, sollen auch zukünftig noch zur Geltung kommen. Gleichzeitig gilt es zudem im Bereich der Vaubanstraße sowie der Wallstraße, die städtebauliche Dichte zugunsten eines verbesserten Raumeindrucks (v. a. Intensivierung Maß der baulichen Nutzung) zu erhöhen. Dies ist in diesen Bereichen insbesondere aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage (nahe Ravelin V; „Großer Markt“ und Saarlouiser Altstadt) zur Vereinheitlichung des Straßenbildes erforderlich.

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 „Luxemburger Ring“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Luxemburger Ring“ umfasst eine Fläche von ca. 3,1 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. 3,1 ha, allerdings handelt es sich hierbei größtenteils um eine Bestandsüberplanung. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) entspricht der der Bestandsbebauung.

Eine weitere Bebauung beziehungsweise Erweiterung ist insbesondere im Bereich

zwischen dem „Haus Ludwig“ (Kaiser-Wilhelm-Straße Hs.-Nr. 2) und dem Gebäude der Johann-Sebastian-Bach-Straße Hs.-Nr. 3 möglich. Auch im Bereich der beiden Gebäude Vaubanstraße Hs.-Nr. 13 sowie Handwerkerstraße Hs.-Nr. 2 sind größere Neuversiegelungen durch Schließung der Raumkante denkbar. Die Baufenster im restlichen Plangebiet lassen dem gegenüber in erster Linie Erweiterungen der bestehenden Bausubstanz zu. Nur an wenigen Stellen sind hierbei jedoch ebenfalls größere Neuversiegelungen möglich (z. B. Vaubanstraße Hs.-Nr. 7).

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

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

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

Die übrigen Anwendungsvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt.

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

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

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



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

Flächennutzungsplan

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

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich liegt im Westen der Kernstadt Saarlouis, direkt angrenzend an das Gelände der DRK-Klinik sowie unweit des „Großen Marktes“ und der Altstadt von Saarlouis.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Straßenverkehrsfläche der Vaubanstraße,
- im Osten durch die Straßenverkehrsflächen der Wallstraße und der Kaiser-Wilhelm-Straße,
- im Süden durch die Straßenverkehrsfläche der Johann-Sebastian-Bach-Straße, dem angrenzenden Grundstück des Luxemburger Rings Hs.-Nr. 10 und dem angrenzenden Grundstück der Neue-Brauerei-Straße Hs.-Nr. 2a und 2b sowie
- im Westen durch das Gelände der angrenzenden DRK-Klinik und dem angrenzenden Grundstück der Vaubanstraße Hs.-Nr. 21.

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



Denkmalgeschütztes und erhaltenswertes Gebäude im Bereich des Luxemburger Rings

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

Nutzung und Struktur des Plangebiets

Hinsichtlich der Nutzungsstruktur ist das Plangebiet zweigeteilt. Während der Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße sowie ein Teilbereich des Luxemburger Rings

(Hs.-Nr. 5, 7 und 9) vorwiegend durch Wohnnutzungen geprägt ist, ist das übrige Plangebiet mischgenutzt.

Demnach finden sich entlang der Vaubanstraße, der Wallstraße, der Handwerkerstraße und der Kaibelstraße sowie im Bereich des Luxemburger Rings (Hs.-Nr. 1 - 3, 8) neben Wohnnutzungen auch Dienstleistungs-, Gewerbe-, Gastronomie- und Einzelhandelsbetriebe (u. a. Pieper Sport, Sonnenstudio, Friseur, Immobilienmakler, Physiotherapeut, Studienkreis Nachhilfe). Auch Einrichtungen der kommunalen Verwaltung (Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung) sind hier zu finden.

Hinsichtlich der Nutzungsstruktur wirkt das Plangebiet daher insgesamt sehr heterogen. Mindernutzungen, Einrichtungen mit Trading-Down-Effekten o. ä. sind mit Ausnahme eines leer stehenden Gebäudes in der Vaubanstraße (Hs.-Nr. 1) innerhalb des Gebiets sowie in dessen unmittelbarem Umfeld jedoch nicht erkennbar.

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



Unmaßstäblicher Bau - fünfgeschossiger Flachdachbau im Bereich der Vaubanstraße; entspricht nicht der Eigenart der näheren Umgebung

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

1. Bebauung westlich des Luxemburger Rings
2. Bebauung östlich des Luxemburger Rings

Bebauung westlich des Luxemburger Rings

Die Bebauung westlich des Luxemburger Rings ist insgesamt sehr heterogen. Innerhalb des Gebiets finden sich demnach ein- bis fünfgeschossige Sonderbaukörper, Apartment- und Bürokomplexe, als auch historisch geprägte freistehende Gebäude und Zeilenbebauung (ehemaliges Kasernengebäude). Hinsichtlich der Dachformen besteht ein Mix aus Flach-, Sattel- und Walmdächern. Die Gebäude verfügen vereinzelt über Dachgauben (Flachdachgauben) bzw. Zwerchgiebel. Zwerchhäuser sind nicht vorhanden.

In der „Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen“ sind die beiden denkmalgeschützten Gebäude im Bereich des Luxemburger-Rings (Hs.-Nr. 2 und 8) als „Erhaltenswerte Bauten“ festgesetzt. Hierbei handelt es sich um ehemalige Familienwohnhäuser von Unteroffizieren (erhaltenswerte Gebäudestrukturen). Insbesondere diese Gebäude gilt es in Zukunft zu sichern und vor einer Überprägung zu schützen. Zudem sind auch die beiden Neubauten des Lu-



Zeigegeschossige Stadtvilla mit Walmdach und Gauben im Bereich des Luxemburger Rings

xemburger Rings Hs.-Nr. 2a und 2b in der „Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen“ der Kreisstadt Saarlouis als erhaltenswert dargestellt. Bei diesen Gebäuden wurde zwischenzeitlich bereits die Fassade renoviert.

Höhenentwicklung Bereich Vaubanstraße

Der Bereich der Vaubanstraße hat aufgrund seiner städtebaulichen Lage eine besondere Bedeutung. Die Gebäude der Vaubanstraße Hs.-Nr. 7a bis 15 befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Ravelin V und stellen gegenüber dem offenen Gelände des Ravelin eine wichtige Raumkante dar. Aus die-

sem Grund ist eine gewisse Gebäudehöhe in diesem Bereich städtebaulich erwünscht.

Zurzeit befinden sich im betroffenen Bereich der Vaubanstraße ein-, zwei-, drei-, vier- als auch fünfgeschossige Gebäude mit Sattel-, Mansard- und Flachdächern. Die Gebäude verfügen über eine Gebäudehöhe von ca. 4,50 m bis ca. 16,70 m (bzw. ca. 20 m inkl. Aufzugsüberfahrt).

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage des Bereiches direkt gegenüber des Ravelin-V-Geländes ist die Erhöhung der städtebaulichen Dichte zugunsten eines verbesserten Raumeindrucks (v. a. Intensivierung Maß der baulichen Nutzung) sowie zur Schaffung einer einheitlichen städtebaulichen Raumkante in diesem Bereich von wesentlicher Bedeutung.

Zukünftig soll daher eine einheitliche Festsetzung (max. Trauf- und Firsthöhe) für den Bereich festgesetzt werden. In diesem Zusammenhang soll vorgesehen werden, eine viergeschossige Bauweise zwingend vorzuschreiben. Der Abbildung „Höhenzonierung Bebauung Vaubanstraße Hs.-Nr. 7a - 15“ ist eine Panoramaaufnahme dieses Bereiches mit dem ungefähren Eintrag der zukünftigen Höhen zu entnehmen. Dies würde bedeuten, dass die heute vergleichsweise niedrigen Gebäude der Vaubanstraße Hs.-Nr. 7a, 11 und 13, bei wesentlichen Änderungen an der Kubatur der Gebäude, auf das festgesetzte Niveau angehoben werden müssten. Gleichzeitig entspricht das Appartementhaus der Vaubanstraße Hs.-Nr. 9 aufgrund seiner großen Gebäudehöhe nicht der zukünftigen Festsetzung. Bei wesentlichen Änderungen im oberen Bereich müss-



Unmaßstäblicher Bau „Pieper-Sport“ - viergeschossiger Flachdachbau im Bereich der Wallstraße; entspricht nicht der Eigenart der näheren Umgebung



Höhenzonierung Bebauung Vaubanstraße Hs.-Nr. 7a - 15

te das Gebäude entsprechend zurückgebaut werden.

Bebauung östlich des Luxemburger Rings

Die Bebauung östlich des Luxemburger Rings wirkt dahingegen vergleichsweise homogen. Bei den Gebäuden handelt es sich in erster Linie um zwei- bis dreigeschossige Einzelhäuser, vereinzelt mit einem weiteren Geschoss im Dach. Hinsichtlich der Dachformen finden sich in dem Bereich vor allem Sattel- und Walmdächer, vereinzelt auch Krüppelwalm- bzw. Mansardsatteldächer. Der überwiegende Teil der Gebäude verfügt zudem über ein Zwerchhaus/-giebel und/oder über Gauben (Flachdach-, Schlepp-, Satteldachgaube).

Lediglich die Gebäude des Pieper-Sport (Wallstraße Hs.-Nr. 6) sowie der Handwerkerstraße Hs.-Nr. 4 (Friseurladen) stellen hinsichtlich der Geschossigkeit und der

Dachform Ausreißer innerhalb des Gebietes dar.

Bei dem Gebäude des Pieper-Sport handelt es sich demnach um einen viergeschossigen Sonderbaukörper mit Flachdach. Der Friseurladen ist eingeschossig und verfügt ebenfalls über ein Flachdach.

In der „Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen“ der Kreisstadt Saarlouis ist ein Großteil der Gebäude des Bereiches als „Erhaltenswerte Bauten“ festgesetzt (insbesondere entlang der Straße Luxemburger Ring). Darüber hinaus findet sich mit dem Gebäude der Handwerkerstraße Hs.-Nr. 2 ein Denkmal in dem Bereich. Diese Gebäude gilt es in Zukunft zu sichern und vor einer Überprägung zu schützen.

Höhenentwicklung Bereich Wallstraße

Der Bereich der Wallstraße liegt in unmittelbarer Nähe des „Großen Marktes“ und der Altstadt von Saarlouis. Aufgrund seiner La-

ge kommt dem Bereich eine besondere städtebauliche Bedeutung zu.

Im Bereich der Wallstraße befindet sich heute ein Parkhaus (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes), ein Sportgeschäft (Pieper-Sport) sowie das denkmalgeschützte ehemalige Arbeitsgericht (Handwerkerstraße Hs.-Nr. 2). Letzteres verfügt über eine Firsthöhe von fast 18,00 m sowie eine Traufhöhe von ca. 11,50 m, das Parkhaus über eine Firsthöhe von ca. 14,0 m (Hauptbereich) bzw. ca. 18,00 m (Treppentürme) und eine Traufhöhe von ca. 11,50 m. Dazwischen befindet sich das Sportgeschäft „Pieper-Sport“. Dieses verfügt in Teilbereichen über ein nur eingeschossiges Flachdachgebäude mit einer Attikahöhe von ca. 4,50 m, sowie in Teilbereichen über ein mehrgeschossiges Gebäude mit einer Gebäudehöhe von fast 16,00 m plus einem „Aufsatz“ mit einer Gebäudehöhe von insgesamt ca. 19,00 m (siehe Abbildung „Höhenzonierung Bebauung Wallstraße bis Ecke Handwerkerstraße“).



Höhenzonierung Bebauung Wallstraße bis Ecke Handwerkerstraße

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage des Bereiches in unmittelbarer Nähe zum „Großen Markt“ und der Altstadt von Saarlouis ist die Erhöhung der städtebaulichen Dichte zugunsten eines verbesserten Raumeindrucks (v. a. Intensivierung Maß der baulichen Nutzung) sowie zur Schaffung einer einheitlichen städtebaulichen Raumkante von wesentlicher Bedeutung.

Zur Vereinheitlichung des Straßenbildes soll daher eine einheitliche Höhenfestsetzung (Festsetzung max. Trauf- und Firsthöhe) für den Bereich getroffen werden. Dabei soll sich an dem ehemaligen Arbeitsgericht sowie dem Parkhaus (bzgl. Traufhöhe) orientiert werden. Gleichzeitig soll die Geschossigkeit ähnlich des Bereiches „Vaubanstraße“ auf vier Vollgeschosse (bis zur Traufhöhe) plus Dachgeschoss im Bereich des Sportgeschäfts sowie auf drei Vollgeschosse (bis zur Traufhöhe) plus Dachgeschoss im Bereich des ehemaligen Arbeitsgerichts festgesetzt werden.

Dies würde bedeuten, dass das eingeschossige Flachdachgebäude des Pieper-Sport auf das festgesetzte Niveau angehoben und das mehrgeschossige Gebäude des Pieper-Sport entsprechend zurückgebaut werden müsste.

In unmittelbarer Nähe zu dem Bereich wurde bereits ein konkretes Bauvorhaben (Wohnanlage) durch die Kreisstadt Saarlouis genehmigt, welches sich ebenfalls an diesen „Idealhöhen“ orientiert (Bauvorhaben zwischen Kaiser-Wilhelm-Straße Hs.-Nr. 2 und Johann-Sebastian-Bach-Straße Hs.-Nr. 3).



Wohnbebauung - zweigeschossige Gebäude mit Satteldach und Zwerchhaus bzw. Gauben

Ökologische Qualitäten innerhalb des Plangebietes; Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind die Gebäudevorflächen, vor allem in den Bereichen der Vaubanstraße sowie der Handwerkerstraße, größtenteils versiegelt. Gärtnerisch angelegte Vorflächen mit Grün- und Gehölzstrukturen finden sich lediglich im Bereich der alten Stadtvillen (Luxemburger Ring Hs.-Nr. 1 und 3) sowie im Bereich der geschlossenen Bebauung des Luxemburger Rings (Hs.-Nr. 5, 7 und 9) und der Johann-Sebastian-Bach-Straße. Diese werden das Erscheinungsbild des Quartiers optisch auf. Zudem tragen die Grün- und Gehölz-

strukturen innerhalb des Plangebietes zur Verbesserung des Mikroklimas (u.a. durch Staubbinderung, Temperatursausgleich) bei.

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

Eine weitere Eingrünung des Gebiets ist zukünftig somit wünschenswert.

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

In der direkten Umgebung des Plangebietes findet sich die DRK-Klinik, das Pieper-Parkhaus, das städtische Museum (Ludwig Galerie Saarlouis) und die evangelische Kirche. Zudem grenzt das Gelände des Ravelin V direkt nördlich an den Geltungsbereich an.

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

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet ist reliefarm. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in



Denkmalgeschütztes und erhaltenswertes Gebäude im Bereich der Handwerkerstraße

irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auswirken wird.

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist bereits vollständig an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Über die Vaubanstraße im Norden des Plangebietes wird das Gebiet an die Wallerfanger Straße sowie über die Wallerfanger Straße an die Metzger Straße (B 405) und somit an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

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

Weiterer Erschließungsanlagen bedarf es zur Realisierung des Vorhabens nicht.

Ver- und Entsorgung

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

Im heutigen Ist-Zustand entwässert das Gebiet im Mischsystem.

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

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

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Saarlouis

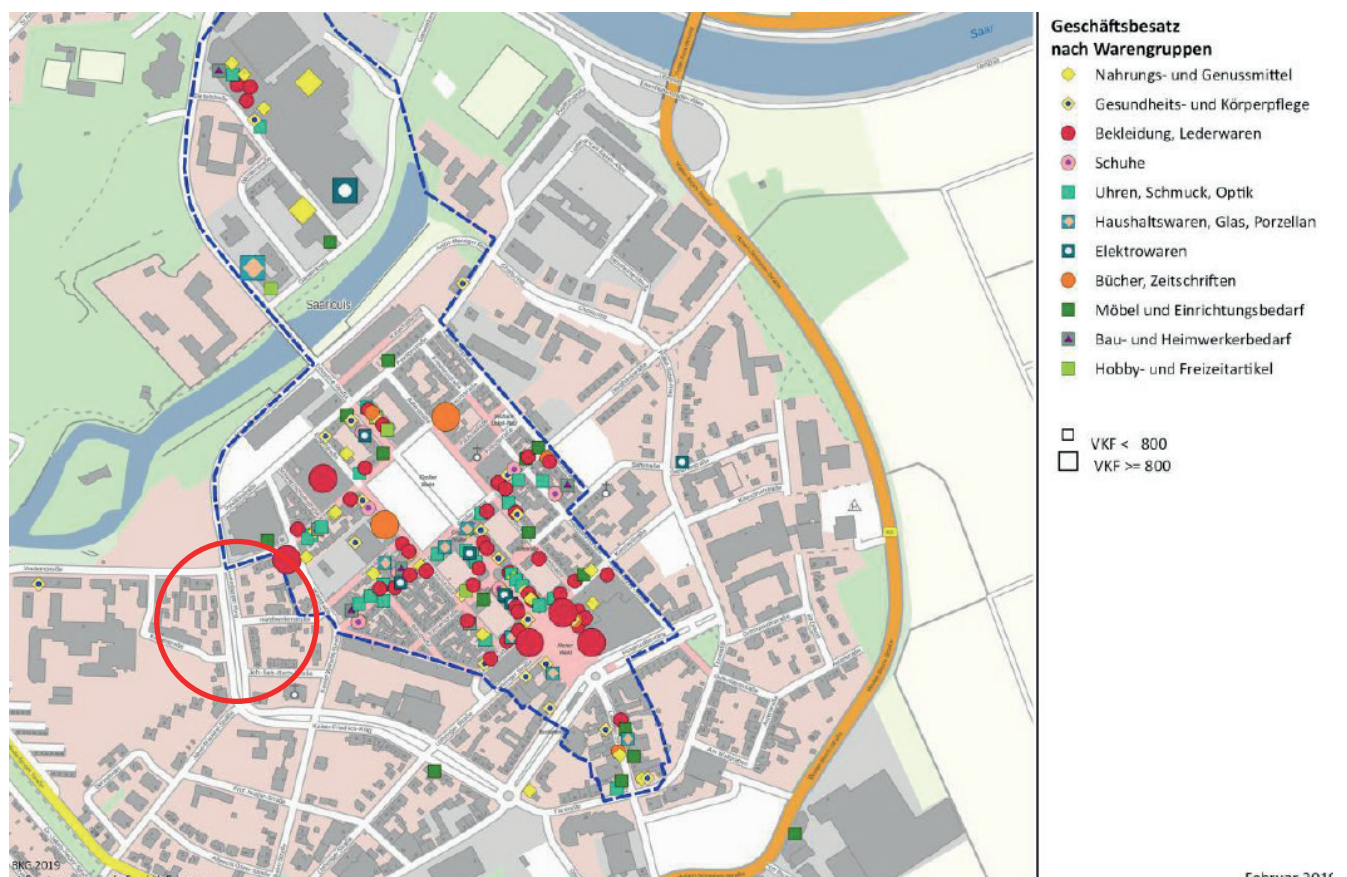
Die Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH aus Erlangen wurde im August 2014 mit der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Kreisstadt Saarlouis beauftragt. Bei dem vorliegenden Konzept handelt es sich um den aktuellen Entwurfsstand vom Februar 2019.

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 in-nenstadtrelevanten Sortimenten vollständiger Branchenmix angestrebt mit dem Ziel, dort den Erlebniseinkauf zu ermöglichen. Um diese Entwicklung zu fördern, aber auch eine Schutzwirkung gegenüber großflächigen Angeboten auf der Grünen Wiese in umliegenden Gemeinden zu erreichen, ist eine flächenscharfe Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches notwendig.“ (Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Kreisstadt Saarlouis; Entwurf, Stand: Februar 2019)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Luxemburger Ring“ liegt größtenteils außerhalb dieses zentralen Versorgungsbereiches. Lediglich die Gebäude der Wallstraße Hs.-Nr. 6 (Pieper-Sport) sowie der Handwerkerstraße Hs.-Nr. 2 (ehem. Arbeitsgericht) liegen innerhalb des 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 Stadtentwick-

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

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

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 „Luxemburger Ring“ sind somit in erster Linie nur nicht-zentrenrelevante Sortimente zulässig. Lediglich im Bereich der Wallstraße Hs.-Nr. 6 (Pieper-Sport) sowie der Handwerkerstraße Hs.-Nr. 2 (ehem. Arbeitsgericht) sind aufgrund der Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches auch zentrenrelevante Sortimente zulässig.



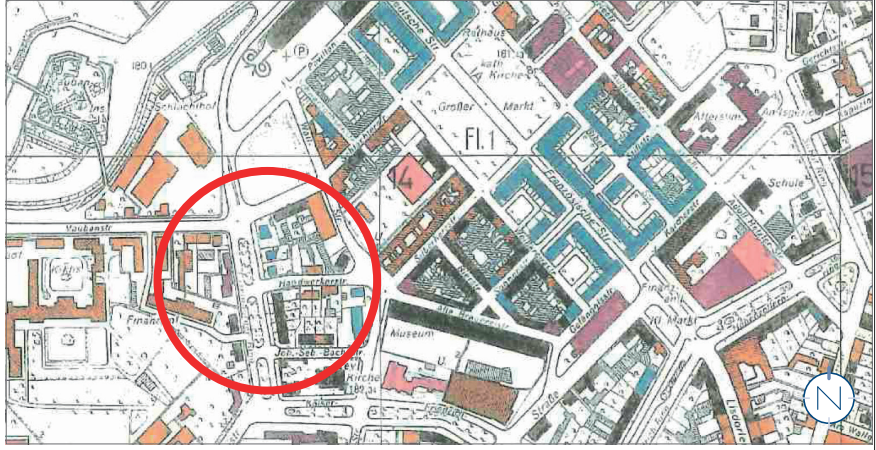
Luftbild Geltungsbereich Bebauungsplan „Luxemburger Ring“; Quelle: Kreisstadt Saarlouis, Bearbeitung: Kernplan

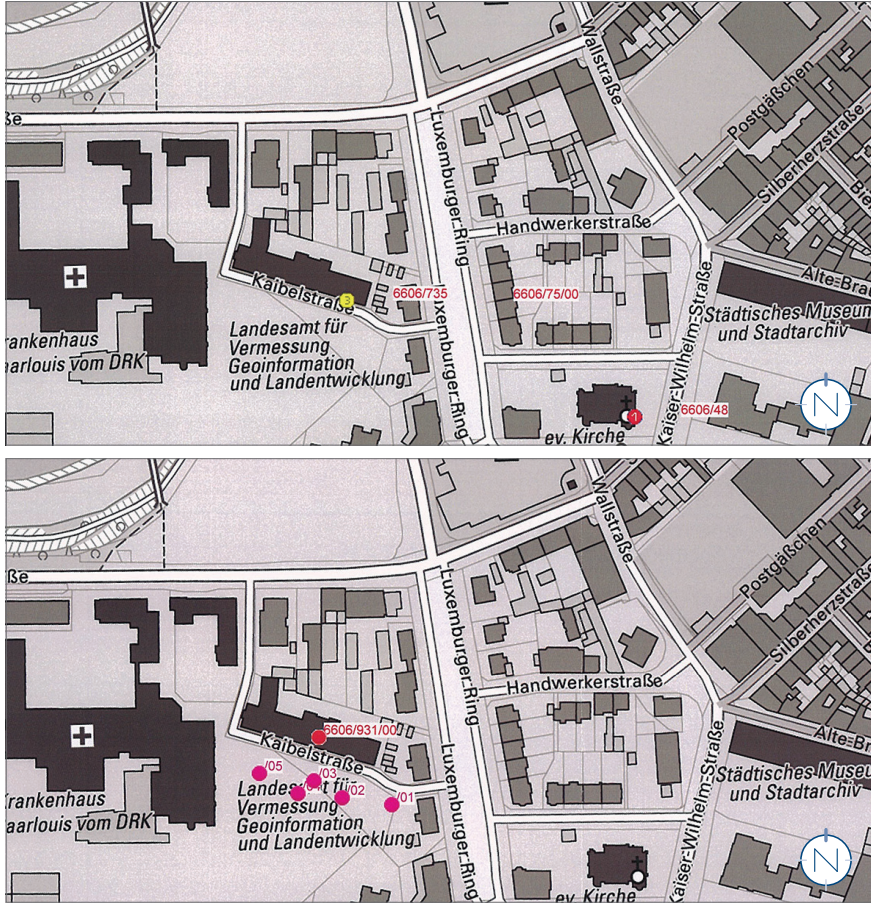
Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Kernzone des Verdichtungsraumes, Siedlungsachse 1. Ordnung, Mittelzentrum mit Versorgungsfunktion für die Kreisstadtteile und mittelfunktionaler Verflechtungsbereich für die Gemeinden Bous, Ens Dorf, Saarwellingen, Schwalbach, Wallerfangen und Überherrn
Vorranggebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> Nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche (überwiegend Wohnen) - entspricht dem Planvorhaben Innenstadt Saarlouis als Standortbereich für kulturelles Erbe (historische Festungsanlagen) keine Restriktionen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes
Landschaftsprogramm	keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Regionalpark	Lage im Regionalpark Saar (damit aber keine restriktiven Wirkungen verbunden)
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	<p>Lage innerhalb eines Gebietes, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - „HQ extrem“).</p> <p>Eine an diese Lage angepasste Bauweise wird empfohlen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung hochwassergefährdender Stoffe etc.).</p> 
Quelle: Geoportal des Saarlandes; Abruf: 25.10.2018	

Kriterium	Beschreibung
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen. Ziel der Planung ist es, die denkmalgeschützten Gebäudestrukturen des Quartiers zu schützen und zu erhalten. Bauliche Eingriffe, wie auch die Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Einzelanlagen bedürfen der Genehmigung. Folgende Gebäude unterliegen dem Denkmalschutz, diese sind nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Luxemburger Ring 2 (Familienwohnhaus für Unteroffiziere, 1910) • Luxemburger Ring 8 (Familienwohnhaus für Unteroffiziere, 1910) • Handwerkerstraße 2 (Mehrfamilienhaus, Wohnhaus, 1913 - 1914) <p>Bei der Veränderung dieser Gebäude ist der Denkmalschutz zu beachten (denkmalrechtliche Genehmigung). Dies gilt auch für Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals (Rücksichtnahme).</p>
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> • aufgrund der offiziell vorliegenden Geofachdaten keine Hinweise auf das Vorkommen ökologisch hochwertiger Biotoptypen oder Arten: innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Arten oder Flächen im Datenmaterial des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP), in der Datensammlung ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2013 Saarland) oder in der Datensammlung FFH-2012 enthalten; das Plangebiet wurde auch nicht im Rahmen der Biotopkartierung erfasst • Potenzialabschätzung: es sind keine gesetzlich geschützten Biotope oder FFH-Lebensraumtypen betroffen
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.
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten. „Allerweltsarten“ mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit (d. h. bei diesen Arten sind keine populationsrelevanten Störungen und keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten) werden nicht speziell geprüft.</p>	<p>Besondere Berücksichtigung von streng und besonders geschützten Arten oder natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:</p> <p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • innerstädtische, ökologisch stark isolierte Lage • Geltungsbereich überwiegend überbaut und versiegelt (Wohn- und Gewerbenutzungen, Verkehrsflächen) - nur vereinzelt kleinflächige Vorgärten und Innenhofflächen • unmittelbar angrenzend weitere großflächige Wohn- und Gewerbenutzungen (hoher Versiegelungsgrad) • hohe Verkehrsbelastung: Hauptverkehrsstraßen (Luxemburger Ring, Vaubanstraße) direkt angrenzend bzw. innerhalb des Gebietes • gesamter Geltungsbereich deutlich durch Versiegelungen, Bewegungsunruhe und Lärm vorbelastet <p>Habitatausstattung des räumlichen Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> • überwiegend versiegelte/überbaute Flächen • im Bereich der Vorgärten und Innenhöfe kleinere Flächen mit Sträuchern/Hecken und Bäumen (die erhalten bleiben). Dies gilt auch für die Bäume im Straßenraum. • kein gesetzlich geschütztes Biotop oder FFH-LRT vorhanden

Kriterium	Beschreibung
	<p>Bedeutung des Eingriffsgebiets als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • weder ABSP-Artpool noch ABDS führen für das betroffene Gebiet ökologisch bedeutsame Tier- oder Pflanzenarten auf • aufgrund der Habitatausstattung und der bestehenden Vorbelastungen keine Bedeutung als Lebensraum für planungsrelevante Tiere • keine Hinweise auf Vorkommen abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanter Tierarten, insbesondere keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Tierarten vorhanden. Dies bezieht sich auf sämtliche im Saarland vorkommenden gemeinschaftsrechtlich geschützten Tiere (Libellen, Fische, Muscheln, Rundmäuler, Weichtiere, Krebse, Reptilien, Amphibien, Tagfalter, Käfer, Heuschrecken, Säugetiere, Vögel), für die der Planungsraum keinen geeigneten Lebensraum bietet <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • keine Hinweise erkennbar, dass dem Geltungsbereich aktuell eine besondere Bedeutung im Artenschutzrecht zukommen könnte • da das Planvorhaben mit keinen Veränderungen der aktuellen Situation verbunden ist, können Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten ausgeschlossen werden; kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG <p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Haftungsfreistellung für Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 des Bundesnaturschutzgesetzes möglich
Zwischenfazit	Kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG, Voraussetzungen für Haftungsfreistellung für Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 BNatSchG erfüllt
Baumschutzsatzung	
Städtische Baumschutzsatzung	<p>Die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten:</p> <p>„Geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang von 60 und mehr cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend. Ebenfalls geschützt sind Baumgruppen und Baumreihen mit mehr als 4 Bäumen, wenn jeder Baum in 100 cm Höhe mehr als 30 cm Stammumfang aufweist. Langsam wachsende Gehölze wie Eiben, Zypressen, Buchsbaum, Maulbeerbaum, Hainbuche, Zierkirsche, Stechpalme, Rotdorn stehen dann unter Schutz, wenn ihr Stammumfang mehr als 40 cm beträgt.“ (§ 1 Nr. 2 Baumschutzsatzung Kreisstadt Saarlouis)</p> <p>Nicht gezählt werden Obstbäume außer Walnuss und Esskastanie.</p>

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: Gemischte Baufläche</p> <p>Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB somit nicht vollständig erfüllt; Folge: Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst</p>
Bebauungsplan	Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Aktuell ist die Fläche nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.
Sonstige Satzungen / rechtliche Vorgaben	<ul style="list-style-type: none"> • Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der „Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen“. • Die „Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen“ setzt die Gebäude des Gebiets größtenteils als erhaltenswerte Bauten fest (insbesondere entlang der Straße „Luxemburger Ring“ und der Johann-Sebastian-Bach-Straße). Nicht erhaltenswerte Bauten finden sich dem gegenüber in erster Linie im Bereich der Handwerkerstraße sowie entlang der Vaubanstraße (Hs.-Nr. 7 bis 15). • Die beiden Neubauten des Luxemburger Rings Hs.-Nr. 2a und 2b sind in der „Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen“ der Kreisstadt Saarlouis ebenfalls als erhaltenswert dargestellt. Die Fassade dieser Gebäude wurde zwischenzeitlich renoviert.  <p>Quelle: Kreisstadt Saarlouis</p>

Kriterium	Beschreibung
Sonstiges	
Festpunkte	<p>Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Höhenfestpunkt (HFP) 6606-9-00735, welcher zugleich auch Schwerefestpunkt (SFP 6606-8-075-00) der Grundlagenvermessung ist, sowie der Lagefestpunkt (LFP) und zugleich Referenzstationspunkt 6606-0-93100 mit seinen bodengebundenen Sicherungspunkten.</p>  <p>Quelle: Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung, zentrale Außenstelle; Stand: 07.02.2019</p>

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

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

Allgemeines Wohngebiet

Gem. § 4 BauNVO

Festsetzung

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

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

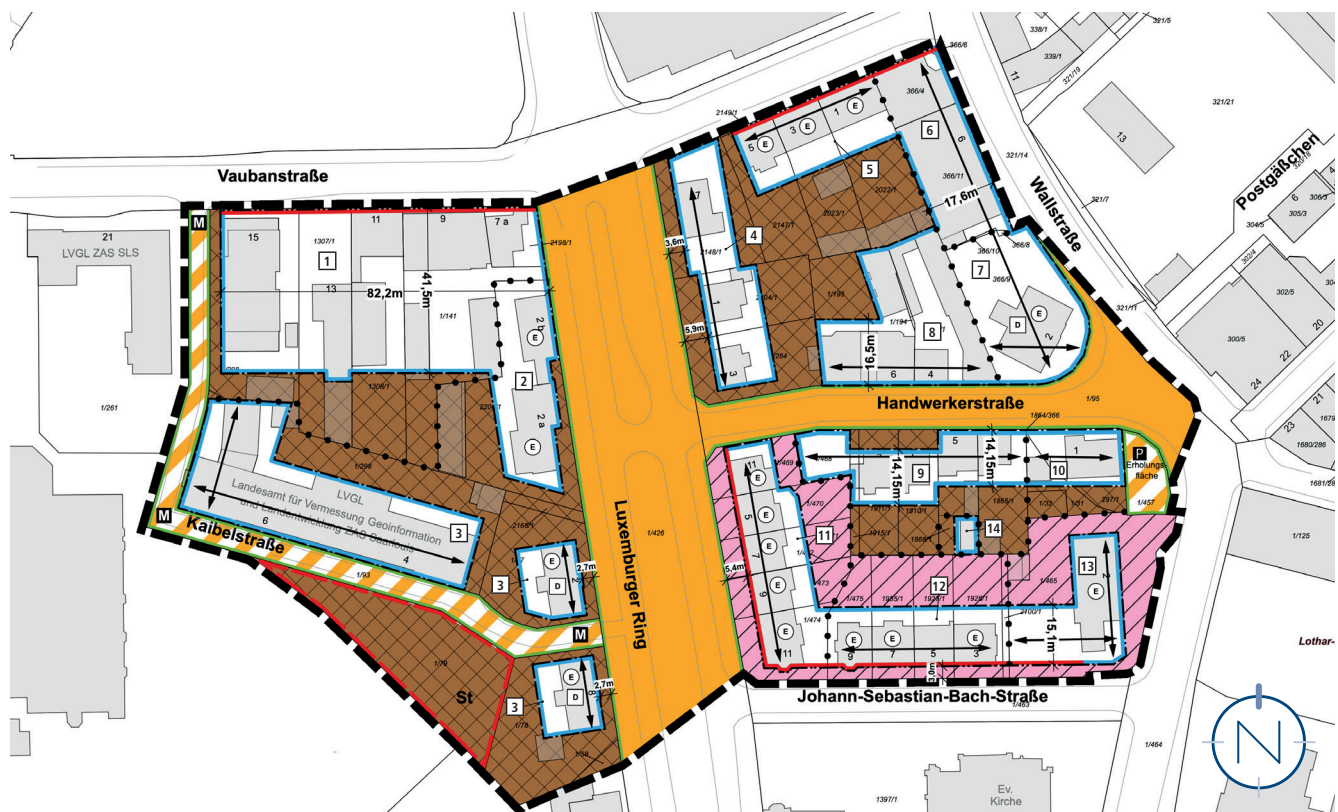
Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO

1. Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen.

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

1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden gem. § 1 Abs. 9 BauNVO (siehe hierzu Regelung 1.4),



Ausschnitt der Planzeichnung, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

NUTZUNGSSCHABLONEN

	<table><tr><td>Baugebiet</td><td>Zahl der Vollgeschosse</td></tr><tr><td>GRZ</td><td>Traufhöhe</td></tr><tr><td>Firsthöhe</td><td>Bauweise</td></tr></table>	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	Traufhöhe	Firsthöhe	Bauweise	<table><tr><td>1</td><td>MJ 1</td><td>IV</td></tr><tr><td>GRZ 0,8</td><td>TH_{max} = 11,5 m</td><td></td></tr><tr><td>FH_{max} = 14,5 m</td><td>a₁</td><td></td></tr></table>	1	MJ 1	IV	GRZ 0,8	TH _{max} = 11,5 m		FH _{max} = 14,5 m	a ₁		<table><tr><td>2</td><td>MI 1</td><td>III - IV</td></tr><tr><td>GRZ 0,6</td><td>TH_{max} = 10,5 m</td><td></td></tr><tr><td>FH_{max} = 12,5 m</td><td>a₁</td><td></td></tr></table>	2	MI 1	III - IV	GRZ 0,6	TH _{max} = 10,5 m		FH _{max} = 12,5 m	a ₁		<table><tr><td>3</td><td>MI 2</td><td>III</td></tr><tr><td>GRZ 0,6</td><td>TH_{max} = 11,5 m</td><td></td></tr><tr><td>FH_{max} = 14,5 m</td><td>a₁</td><td></td></tr></table>	3	MI 2	III	GRZ 0,6	TH _{max} = 11,5 m		FH _{max} = 14,5 m	a ₁		<table><tr><td>4</td><td>MI 3</td><td>II</td></tr><tr><td>GRZ 0,6</td><td>TH_{max} = 7,0 m</td><td></td></tr><tr><td>FH_{max} = 12,0 m</td><td>a₁</td><td></td></tr></table>	4	MI 3	II	GRZ 0,6	TH _{max} = 7,0 m		FH _{max} = 12,0 m	a ₁		<table><tr><td>5</td><td>MI 4</td><td>II</td></tr><tr><td>GRZ 0,6</td><td>TH_{max} = 7,5 m</td><td></td></tr><tr><td>FH_{max} = 12,5 m</td><td>g</td><td></td></tr></table>	5	MI 4	II	GRZ 0,6	TH _{max} = 7,5 m		FH _{max} = 12,5 m	g		<table><tr><td>6</td><td>MJ 2</td><td>IV</td></tr><tr><td>GRZ 0,8</td><td>TH_{max} = 12,0 m</td><td></td></tr><tr><td>FH_{max} = 18 m</td><td>a₁</td><td></td></tr></table>	6	MJ 2	IV	GRZ 0,8	TH _{max} = 12,0 m		FH _{max} = 18 m	a ₁			
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse																																																																				
GRZ	Traufhöhe																																																																				
Firsthöhe	Bauweise																																																																				
1	MJ 1	IV																																																																			
GRZ 0,8	TH _{max} = 11,5 m																																																																				
FH _{max} = 14,5 m	a ₁																																																																				
2	MI 1	III - IV																																																																			
GRZ 0,6	TH _{max} = 10,5 m																																																																				
FH _{max} = 12,5 m	a ₁																																																																				
3	MI 2	III																																																																			
GRZ 0,6	TH _{max} = 11,5 m																																																																				
FH _{max} = 14,5 m	a ₁																																																																				
4	MI 3	II																																																																			
GRZ 0,6	TH _{max} = 7,0 m																																																																				
FH _{max} = 12,0 m	a ₁																																																																				
5	MI 4	II																																																																			
GRZ 0,6	TH _{max} = 7,5 m																																																																				
FH _{max} = 12,5 m	g																																																																				
6	MJ 2	IV																																																																			
GRZ 0,8	TH _{max} = 12,0 m																																																																				
FH _{max} = 18 m	a ₁																																																																				
<table><tr><td>7</td><td>MJ 3</td><td>III</td></tr><tr><td>GRZ 0,8</td><td>TH_{max} = 12,0 m</td><td></td></tr><tr><td>FH_{max} = 18 m</td><td>a₁</td><td></td></tr></table>	7	MJ 3	III	GRZ 0,8	TH _{max} = 12,0 m		FH _{max} = 18 m	a ₁		<table><tr><td>8</td><td>MI 5</td><td>II - III</td></tr><tr><td>GRZ 0,6</td><td>TH_{max} = 9,5 m</td><td></td></tr><tr><td>FH_{max} = 15,5 m</td><td>a₁</td><td></td></tr></table>	8	MI 5	II - III	GRZ 0,6	TH _{max} = 9,5 m		FH _{max} = 15,5 m	a ₁		<table><tr><td>9</td><td>MI 6</td><td>II</td></tr><tr><td>GRZ 0,6</td><td>TH_{max} = 8,5 m</td><td></td></tr><tr><td>FH_{max} = 12,5 m</td><td>a₁</td><td></td></tr></table>	9	MI 6	II	GRZ 0,6	TH _{max} = 8,5 m		FH _{max} = 12,5 m	a ₁		<table><tr><td>10</td><td>MJ 4</td><td>II - III</td></tr><tr><td>GRZ 0,8</td><td>TH_{max} = 9,0 m</td><td></td></tr><tr><td>FH_{max} = 14,5 m</td><td>a₁</td><td></td></tr></table>	10	MJ 4	II - III	GRZ 0,8	TH _{max} = 9,0 m		FH _{max} = 14,5 m	a ₁		<table><tr><td>11</td><td>WA 1</td><td>III</td></tr><tr><td>GRZ 0,4</td><td>TH_{max} = 7,0 m</td><td></td></tr><tr><td>FH_{max} = 12,0 m</td><td>g</td><td></td></tr></table>	11	WA 1	III	GRZ 0,4	TH _{max} = 7,0 m		FH _{max} = 12,0 m	g		<table><tr><td>12</td><td>WA 2</td><td>II - III</td></tr><tr><td>GRZ 0,4</td><td>TH_{max} = 9,5 m</td><td></td></tr><tr><td>FH_{max} = 14,5 m</td><td>g</td><td></td></tr></table>	12	WA 2	II - III	GRZ 0,4	TH _{max} = 9,5 m		FH _{max} = 14,5 m	g		<table><tr><td>13</td><td>WA 3</td><td>II - IV</td></tr><tr><td>GRZ 0,4</td><td>TH_{max} = 9,5 m</td><td></td></tr><tr><td>FH_{max} = 14,5 m</td><td>g</td><td></td></tr></table>	13	WA 3	II - IV	GRZ 0,4	TH _{max} = 9,5 m		FH _{max} = 14,5 m	g	
7	MJ 3	III																																																																			
GRZ 0,8	TH _{max} = 12,0 m																																																																				
FH _{max} = 18 m	a ₁																																																																				
8	MI 5	II - III																																																																			
GRZ 0,6	TH _{max} = 9,5 m																																																																				
FH _{max} = 15,5 m	a ₁																																																																				
9	MI 6	II																																																																			
GRZ 0,6	TH _{max} = 8,5 m																																																																				
FH _{max} = 12,5 m	a ₁																																																																				
10	MJ 4	II - III																																																																			
GRZ 0,8	TH _{max} = 9,0 m																																																																				
FH _{max} = 14,5 m	a ₁																																																																				
11	WA 1	III																																																																			
GRZ 0,4	TH _{max} = 7,0 m																																																																				
FH _{max} = 12,0 m	g																																																																				
12	WA 2	II - III																																																																			
GRZ 0,4	TH _{max} = 9,5 m																																																																				
FH _{max} = 14,5 m	g																																																																				
13	WA 3	II - IV																																																																			
GRZ 0,4	TH _{max} = 9,5 m																																																																				
FH _{max} = 14,5 m	g																																																																				
<table><tr><td>14</td><td>MI 7</td><td>II</td></tr><tr><td>GRZ 0,6</td><td>TH_{max} = 6,0 m</td><td></td></tr><tr><td>FH_{max} = 10,0 m</td><td>a₁</td><td></td></tr></table>	14	MI 7	II	GRZ 0,6	TH _{max} = 6,0 m		FH _{max} = 10,0 m	a ₁																																																													
14	MI 7	II																																																																			
GRZ 0,6	TH _{max} = 6,0 m																																																																				
FH _{max} = 10,0 m	a ₁																																																																				

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

Begründung

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes (Bereich der Handwerkerstraße Hs.-Nr. 11, des Luxemburger Rings Hs.-Nr. 5, 7 und 9, der Johann-Sebastian-Bach-Straße Hs.-Nr. 3 - 9 und der Kaiser-Wilhelm-Straße Hs.-Nr. 2) findet sich bereits heute ein Gebiet, welches vorwiegend dem Wohnen dient. Dieses Gebiet ist überwiegend bebaut, sodass eine Nachverdichtung kaum möglich ist. Eine großflächige Nachverdichtungsmöglichkeit besteht lediglich im Bereich zwischen dem „Haus Ludwig“ (Kaiser-Wilhelm-Straße Hs.-Nr. 2) und dem Gebäude der Johann-Sebastian-Bach-Straße (Hs.-Nr. 3). Ein konkretes Bauvorhaben (Wohnanlage) wurde hier bereits durch die Kreisstadt Saarlouis genehmigt.

Um diese bestehenden Nutzungen planungsrechtlich zu sichern wird dieser Teilbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA 1 - 3) festgesetzt.

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

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

Durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten wird der Charakter des Bestands festgeschrieben. Mit dem Ausschluss von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetrieben und Tankstellen wird zudem sichergestellt, dass keine Nutzungen, die die Bewohner und den gewünschten bzw. gegebenen Charakter der Gebiete stören könnten, zulässig sind. Zudem sind die Gebiete insbesondere auch erschließungs-

technisch (Zufahrt, Unterbringung des ruhenden Verkehrs) und dem damit einhergehenden üblicherweise erhöhten Flächenbedarf nicht für diese Nutzungen geeignet. Darüber hinaus sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gestalterisch nur schwer zu integrieren.

Mischgebiet

Gem. § 6 BauNVO

Festsetzung

Zulässig sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 Abs. 9 BauNVO (siehe hierzu Regelung 1.4), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

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

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

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

Begründung

Im Bereich der Vaubanstraße (Hs.-Nr. 1 - 7), der Kaibelstraße, der Handwerkerstraße und des Luxemburger Rings (Hs.-Nr. 1 - 3 und 8) finden sich bereits heute gemischt genutzte Gebiete. Geprägt werden diese Bereiche durch die teils noch erhaltenen historisch wertvollen Gebäudestrukturen. Um die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich zu sichern und die Strukturen weiter zu entwickeln werden die Gebiete als Mischgebiete (MI 1 - 7) festgesetzt.

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

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

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

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Gefahr des Entstehens von Trading-Down-Effekten innerhalb 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) unzulässig. Dadurch wird ebenfalls die Gefahr des Entstehens von Trading-Down-Effekten innerhalb des Plangebiets verhindert.

Urbanes Gebiet

Gem. § 6a BauNVO

Festsetzung

Zulässig sind gem. § 6a Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe (siehe hierzu Regelung 1.4), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten.

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

Begründung

Der nordwestliche Bereich des Plangebietes (Vaubanstraße Hs.-Nr. 7a - 15) und der nordöstliche bzw. östliche Bereich des Plangebietes (Wallstraße Hs.-Nr. 6, Handwerkerstraße Hs.-Nr. 1 - 2) werden aufgrund ihrer zentralen Lage in der Innenstadt von Saarlouis, gegenüber des Ravelin-V-Geländes bzw. in unmittelbarer Nähe zum „Großen Markt“ mit dem angrenzenden Rathaus und der Fußgängerzone sowie in unmittelbarer Nähe zu der Saarlouiser Altstadt entsprechend der Eigenart ihrer näheren Umgebung als Urbane Gebiete festgesetzt.

Urbane Gebiete ermöglichen in städtischen Lagen eine höhere bauliche Dichte und Nutzungsmischung und damit die Festschreibung des Bestandes.

Gem. § 6a Abs. 1 BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Dies entspricht den derzeitigen Nutzungen innerhalb des Gebiets und dem gewünschten Entwicklungsspielraum. Die Nutzungsmischung muss dabei gem. BauNVO nicht gleichgewichtig sein.

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

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

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

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

Zulässigkeit von Läden (WA) und Einzelhandelsbetrieben (MI, MU)

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO

Festsetzung

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsansiedlungen jeglicher Art im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - 3) unzulässig.

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Saarlouiser Sortimentsliste im Bereich der Mischgebiete (MI 1 - 7) und der Urbanen Gebiete MU 1 und MU 4 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 - 7) und der Urbanen Gebiete MU 1 und MU 4 zulässig.

Im Bereich der beiden Urbanen Gebiete MU 2 und MU 3 sind Nahversorger, zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente bis 800 m² zulässig.

Begründung

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Luxemburger Ring“ liegt größtenteils außerhalb dieses zentralen Versorgungsbereiches. Lediglich die Gebäude der Wallstraße Hs.-Nr. 6 (Pieper-Sport - MU 2) sowie der Handwerkerstraße Hs.-Nr. 2 (ehem. Arbeitsgericht - MU 3) liegen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Luxemburger Ring“ sind somit in erster Linie nur nicht-zentrenrelevante Sortimente bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m² zulässig. Lediglich im Bereich der Wallstraße Hs.-Nr. 6 (MU 2) sowie der Handwerkerstraße Hs.-Nr. 2 (MU 3) sind zusätzlich aufgrund der Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zentrenrelevante Sortimente zulässig.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - 3) sind Einzelhandelsansiedlungen aufgrund der erhaltenswerten, kleinteiligen Gebäudestrukturen, der fehlenden Fläche für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs und der Nähe zum zentralen Versorgungsbereich grundsätzlich unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen

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

Festsetzung

Siehe Plan.

Maßgebende obere Bezugspunkte der Höhen für die baulichen und sonstigen Anlagen sind im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 - 3), im Bereich des Mischgebietes (MI 1 - 7) sowie im Bereich des Urbanen Gebietes (MU 1 - 4) die Traufhöhe (TH) sowie die Firsthöhe (FH). Im Bereich der Urbanen Gebiete MU 1 - 3 kann die jeweils zwingend festgesetzte Trauf- und Firsthöhe ausnahmsweise bis zu 0,5 m unter- bzw. überschritten werden.

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 Trauf-

höhe.

Bei Ausbildung eines Staffelgeschosses entspricht 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 Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - 3 sowie im Bereich der Mischgebiete MI 1 - 7 und der Urbanen Gebiete MU 1 - 4 exakt geregelt. Die Festsetzungen leiten sich dabei weitgehend aus der bestehenden, teils erhaltenswerten 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 Gebäudeoberkante der festgesetzten Firsthöhe.

Für den Bereich der Vaubanstraße (Hs.-Nr. 7a - 15) werden eine zwingende Traufhöhe sowie eine maximale Firsthöhe und für den Bereich der Wallstraße (Hs.-Nr. 6) bis zur Ecke Handwerkerstraße (Hs.-Nr. 2) zwingende Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Diese beiden Bereiche haben aufgrund ihrer städtebaulichen Lage (in Nachbarschaft zum Ravelin-Gelände bzw. in unmittelbarer Nähe zum „Großen Markt“ und der Saarlouis-er Altstadt) eine besondere Bedeutung.

Die Gebäude der Vaubanstraße Hs.-Nr. 7a bis 15 befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Ravelin V und stellen gegenüber dem offenen Gelände des Ravelin eine wichtige Raumkante dar. Aus diesem Grund ist eine

gewisse Gebäudehöhe in diesem Bereich (MU 1) städtebaulich erwünscht.

Für das Urbane Gebiet MU 1 wird daher eine zwingende Traufhöhe von 11,50 m sowie eine maximale Firsthöhe von 14,50 m festgesetzt. Dies entspricht im Wesentlichen der Gebäudehöhe des Neubaus der Vaubanstraße Hs.-Nr. 15. Die heute vergleichsweise niedrigen Gebäude der Vaubanstraße Hs.-Nr. 7a, 11 und 13 sind somit, bei wesentlichen Änderungen an der Kubatur der Gebäude, auf das festgesetzte Niveau anzuheben. Gleichzeitig ist das Appartementhaus der Vaubanstraße Hs.-Nr. 9 aufgrund seiner großen Gebäudehöhe bei wesentlichen Änderungen im oberen Bereich entsprechend zurückzubauen.

Der Bereich der Wallstraße bis zur Einmündung der Handwerkerstraße (MU 2 und 3) liegt in unmittelbarer Nähe des „Großen Marktes“ und der Altstadt von Saarlouis. Aufgrund seiner Lage kommt dem Bereich ebenfalls eine besondere städtebauliche Bedeutung zu. Zur Vereinheitlichung des Straßenbildes werden für den Bereich daher ebenfalls zwingende Höhenfestsetzungen getroffen. Für das Urbane Gebiet MU 2 und MU 3 wird demnach eine zwingende Traufhöhe von 12,0 m sowie eine zwingende Firsthöhe von 18,0 m festgesetzt. Das eingeschossige Flachdachgebäude des Pieper-Sport muss somit, bei wesentlichen Änderungen an der Kubatur des Gebäudes, auf das festgesetzte Niveau angehoben werden. Dem gegenüber ist das mehrgeschossige Gebäude des Pieper-Sport entsprechend zurückzubauen.

Eine Unterschreitung der zwingend festgesetzten Trauf- und Firsthöhen mit Ausnahme von 0,5 m ist im Hinblick auf das städtebauliche Erscheinungsbild in beiden Bereichen nicht gewünscht.

Im übrigen Plangebiet (MU 4, MI 1 - 7 und WA 1 - 3) stellen sich die Höhen der baulichen Anlagen sehr 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 Erscheinungsbildes 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 Vaubanstraße / Wallstraße 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 des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 - 3) auf 0,4, im Bereich des Mischgebietes (MI 1 - 7) auf 0,6 sowie im Bereich des Urbanen Gebietes (MU 1 - 4) auf 0,8 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 0,6 im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 - 3), bis zu einer GRZ von 0,8 im Bereich des Mischgebietes (MI 1 - 7) sowie bis zu einer GRZ von 1,0 im Bereich des Urbanen Gebietes (MU 1 - 4) 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 0,4 im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - 3), einer GRZ von 0,6 im Bereich der Mischgebiete (MI 1 - 7) sowie einer GRZ von 0,8 im Bereich der Urbanen Gebiete (MU 1 - 4) entspricht gemäß § 17 BauNVO der jeweiligen Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung der Gebiete und wird in Anlehnung an die teils erhaltenswerte Bestandsbebauung festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird innerhalb des Plangebietes durch die Bestandsbebauung weitgehend eingehalten. Lediglich das Gebäude des Pieper-Sport (Wallstraße Hs.-Nr. 6) ist nach dieser Festsetzung unzulässig und genießt in Zukunft nur noch Bestandsschutz.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,6 im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - 3), bis zu einer GRZ von 0,8 im Bereich der Mischgebiete (MI 1 - 7) sowie bis zu einer GRZ von 1,0 im Bereich der Urbanen Gebiete (MU 1 - 4) überschritten werden. Im Bereich der Urbanen Gebiete ist die Zulässigkeit einer 100%-igen Überdeckung durch bauliche Anlagen erforderlich, da insbesondere beim Pieper- Eckgebäude andernfalls keine zweckmäßige Bebauung möglich ist.

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

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).

Zahl der Vollgeschosse

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

Festsetzung

Siehe Plan.

Für die Urbanen Gebiete MU 1 - 3 wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO eine zwingende Vollgeschossezahl festgesetzt.

Für die Mischgebiete MI 2, MI 3, MI 4, MI 6 und MI 7 sowie für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird die Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

Für die Mischgebiete MI 1 und MI 5, für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 sowie für das Urbane Gebiet MU 4 wird die Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

Begründung

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

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

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sowie im Bereich des Mischgebietes MI 2 sind demnach maximal drei Vollgeschosse und im Bereich der Mischgebiete MI 3, MI 4, MI 6 und MI 7 maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Dem gegenüber sind im Bereich des Urbanen Gebietes MU 4, des Mischgebietes MI 5 sowie des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 zwei bis drei Vollgeschosse und im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 zwei bis vier Vollgeschosse zulässig. Eine Unterschreitung von zwei Vollgeschossen ist in diesen Bereichen im Hinblick auf das städtebauliche Erscheinungsbild grundsätzlich nicht gewünscht. Ebenso ist im Bereich des Mischgebietes MI 1 eine Unterschreitung von drei Vollgeschossen nicht gewünscht. In diesem Gebiet sind drei bis vier Vollgeschosse zulässig.

Lediglich im Bereich der Vaubanstraße (Hs.-Nr. 7a - 15) sowie im Bereich der Wallstraße (Hs.-Nr. 6) bis zur Ecke Handwerkerstraße (Hs.-Nr. 2) entspricht die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse nicht vollständig der bestehenden Bebauung. Diese beiden Bereiche haben aufgrund ihrer städtebaulichen Lage (in Nachbarschaft zum Ravelin-Gelände bzw. in unmittelbarer Nähe zum „Großen Markt“ und der Saarlouiser Altstadt) eine besondere Bedeutung.

Die Gebäude der Vaubanstraße Hs.-Nr. 7a bis 15 (MU 1) befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Ravelin V und stellen gegenüber dem offenen Gelände des Ravelin eine Raumkante dar. Aus diesem Grund ist eine gewisse Gebäudehöhe in diesem Bereich städtebaulich erwünscht. Für den Bereich werden daher zwingend vier Vollgeschosse vorgeschrieben. Dies bedeutet, dass die heute vergleichsweise niedrigen Gebäude der Vaubanstraße Hs.-Nr. 7a, 11 und 13, bei wesentlichen Änderungen an der Kubatur der Gebäude, auf das festgesetzte Niveau angehoben werden müssen. Gleichzeitig entsprechen die Appartementhäuser der Vaubanstraße Hs.-Nr. 9 und 15 aufgrund ihrer Vollgeschossezahl und der großen Gebäudehöhe nicht der getroffenen Festsetzung. Bei wesentlichen Änderungen im oberen Bereich müssen die Gebäude daher entsprechend zurückgebaut werden.

Der Bereich der Wallstraße liegt in unmittelbarer Nähe des „Großen Marktes“ und der Altstadt von Saarlouis. Aufgrund seiner Lage kommt dem Bereich ebenfalls eine besondere städtebauliche Bedeutung zu. Zur Vereinheitlichung des Straßenbildes werden daher auch hier zwingend vier Vollgeschosse für den Bereich des Urbanen Gebiets MU

2 sowie zwingend drei Vollgeschosse für den Bereich des Urbanen Gebietes MU 3 vorgeschrieben. Während das eingeschossige Flachdachgebäude des Pieper-Sport daher bei wesentlichen Änderungen an der Kubatur der Gebäude auf das festgesetzte Niveau angehoben werden muss, muss das mehrgeschossige Gebäude des Pieper-Sport entsprechend zurückgebaut werden.

Eine Unterschreitung der zwingend festgesetzten Vollgeschosshöhe ist im Hinblick auf das städtebauliche Erscheinungsbild in beiden Bereichen nicht gewünscht.

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.

Nach dieser Festsetzung sind der Neubau der Vaubanstraße Hs.-Nr. 15 sowie der Bau der Vaubanstraße Hs.-Nr. 9 im Bereich des Urbanen Gebietes MU 1 unzulässig. Zudem wird die GFZ im Bereich der Wallstraße Hs.-Nr. 6 (MU 2) durch die Bestandsbebauung überschritten (Obergrenze MU: 3,0).

Die Kreisstadt Saarlouis entwickelt das Gebiet dennoch im Sinne der hier getroffenen Festsetzungen, sodass zukünftig weitere unmaßstäbliche Neubauvorhaben im Plangebiet verhindert werden. Die bestehende Gebäude der Vaubanstraße Hs.-Nr. 9 und 15 genießen in Zukunft nur noch Bestandschutz. Bei Änderungen oder Erneuerungen erfolgt durch die getroffenen Festsetzungen eine Anpassung, so dass langfristig eine Rückanpassung herbeigeführt werden wird.

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

Bauweise

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

Festsetzung

Siehe Plan.

In der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Baukörper darf 50 m nicht überschreiten.

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.

Im Bereich des MI 3 wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Die Länge der Baukörper darf 20 m nicht überschreiten.

In den beiden Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind ausschließlich Hausgruppen 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 das Allgemeine Wohngebiet WA 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 („Haus Ludwig“) und steht auch dem Konzept der geplanten Wohnanlage in diesem Bereich nicht entgegen.

Die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise in dem Mischgebiet MI 4 und den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 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 das Mischgebiet MI 1, MI 2, MI 5, MI 6 und MI 7 sowie für die Urbanen Gebiete MU 1 - 4 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 2, MI 5 und MI 6 und der Urbanen Gebiete MU 2 - 4.

Für das Mischgebiet MI 3 wird eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen

Bauweise festgesetzt. Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind in der offenen Bauweise Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Baukörper darf 20 m nicht überschreiten. Dadurch wird eine aufgelockerte Bebauung ermöglicht, was im Wesentlichen der bestehenden Bebauung entspricht. Einer unerwünschten Verdichtung wird mit der Festsetzung entgegengewirkt.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - 2) sind gemäß dem Bestand ausschließlich Hausgruppen zulässig.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Festsetzung

Siehe Plan.

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

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

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

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

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 Festsetzungen der Baulinien orientieren sich weitestgehend an der Bestandsbebauung des Plangebietes und dienen dem Erhalt der einheitlichen Baufluchten in diesen Bereichen. Lediglich im Bereich der Vaubanstraße Hs.-Nr. 7a - 15 entspricht die festgesetzte Baulinie nicht der bestehenden Bebauung. Dieser Bereich ist aufgrund seiner Lage gegenüber des Ravelin-V-Geländes jedoch von besonderer städtebaulicher Bedeutung. Aus stadtplanerischer Sicht ist hier daher langfristig ebenfalls eine einheitliche Bauflucht zur Betonung der Raumkante wünschenswert.

Die Festsetzungen der Baugrenzen orientieren sich weitestgehend an der Bestandsbebauung des Plangebietes und ermöglichen einen Erweiterungsspielraum in den rückwärtigen und teils seitlichen Bereichen. Lediglich im Bereich der denkmalgeschützten Gebäudestrukturen im Bereich des Luxemburger Rings (Hs.-Nr. 2 und 8) sind die Baugrenzen sehr eng gehalten, sodass ein Erweiterungsspielraum nur in den rückwärtigen Bereichen besteht. Dadurch sollen diese städtebaulich wertvollen Strukturen vor einer Überprägung geschützt und die Stadtbildprägung gewahrt bleiben.

Im Bereich zwischen dem „Haus Ludwig“ (Kaiser-Wilhelm-Straße Hs.-Nr. 2) und dem Gebäude der Johann-Sebastian-Bach-Straße Hs.-Nr. 3 ist ebenfalls eine größere überbaubare Fläche ausgewiesen. Hier wurde bereits ein konkretes Bauvorhaben durch die Kreisstadt Saarlouis genehmigt. Ebenso ist die Baugrenze westlich des Gebäudes der Handwerkerstraße Hs.-Nr. 9 aufgeweitet. Die Baugrenze orientiert sich hier an der bereits bestehenden Bebauung. Der Neubau (Handwerkerstraße Hs.-Nr. 9a) ist lediglich in der Katastergrundlage noch nicht enthalten.

Im Bereich der Handwerkerstraße Hs.-Nr. 5 ist zudem im rückwärtigen Bereich eine überbaubare Fläche ausgewiesen. Hier findet sich ein Gebäude mit einer genehmigten Wohnnutzung.

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

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

Zudem sind Stellplätze auch zwischen der straßenzugewandten Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig, jedoch nicht zwischen Baulinie und Straßenbegrenzungslinie.

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

Stellung der baulichen Anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen in den Bereichen des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 - 3), des Mischgebietes (MI 2 - 6) und des Urbanen Gebietes (MU 2 - 4) sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Nebenfirste (z. B. Zwerchhaus), soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.

Begründung

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen in den Bereichen des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 - 3), des Mischgebietes (MI 2 - 6) und des Urbanen Gebietes (MU 2 - 4) sind einzuhalten. Bei den betroffenen Gebäuden handelt es sich in erster Linie um erhaltenswerte Gebäudestrukturen, die aufgrund ihres Erscheinungsbildes zu schützen und zu sichern sind.

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.

Begründung

Die südlich der Kaibelstraße gelegene Stellplatzfläche des Landesamtes für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung wird als Fläche für Stellplätze festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Festsetzung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 - 2) sind je Wohngebäude maximal 3 Wohnungen zulässig.

Begründung

Eine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohnungen im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - 2 auf maximal drei je Wohngebäude verhindert die Entstehung von Mehrfamilienhäusern. Dies entspricht auch der kleinteiligen Bewohnerstruktur innerhalb dieser Gebiete.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Die innerhalb des Plangebietes liegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Luxemburger Ring, Handwerkerstraße) werden im Bestand übernommen.

Begründung

Die innerhalb des Plangebiets liegenden Straßen (Luxemburger Ring, Handwerkerstraße) werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Mischverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Die innerhalb des Plangebietes liegende Mischverkehrsfläche (Kaibelstraße) wird im Bestand übernommen.

Begründung

Die innerhalb des Plangebiets liegende Kaibelstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Mischverkehrsfläche festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Öffentliche Platzfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Begründung

Die im Kreuzungsbereich der Wallstraße / Handwerkerstraße liegende Platzfläche wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentliche Platzfläche festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Festsetzung

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

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

Kleingehölzen oder Stauden, Ramm-Borden, etc. vor Oberflächenverdichtung zu schützen. Im Falle beengter Verhältnisse sind Belüftungs- und Bewässerungskanäle anzulegen; die Pflanzgrube muss mindestens 12,0 m³ umfassen und 1,50 m tief sein.

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

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

Begründung

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

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind die Gebäudevorflächen, vor allem in den

Bereichen der Vaubanstraße sowie der Handwerkerstraße, größtenteils versiegelt. Gärtnerisch angelegte Vorflächen mit Grün- und Gehölzstrukturen finden sich lediglich im Bereich der alten Stadtvillen (Luxemburger Ring Hs.-Nr. 1 und 3) sowie im Bereich der geschlossenen Bebauung des Luxemburger Rings (Hs.-Nr. 5, 7 und 9) und der Johann-Sebastian-Bach-Straße. Diese werden das Erscheinungsbild des Quartiers optisch auf. Zudem tragen die Grün- und Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebiets zur Verbesserung des Mikroklimas (u.a. durch Staubbinderung, Temperatenausgleich) bei.

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

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

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

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

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Festsetzung

Naturraumtypische und standortgerechte Gehölze sind, sofern es der Gesundheitszu-

stand 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 ist es, das Gebiet mit seinen teils erhaltenswerten Gebäudestrukturen vor einer Überprägung durch weitere unmaßstäbliche Neubauvorhaben oder Erweiterungen des Bestandes zu schützen. Die städtebaulich wertvollen Gebäudestrukturen, wie beispielsweise die denkmalgeschützten Unteroffizier-Wohnhäuser von 1910 oder das denkmalgeschützte Wohnhaus in der Handwerkerstraße, sollen auch zukünftig noch zur Geltung kommen. Aus diesem Grund ist es notwendig, über die Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes hinaus, gestalterische Vorgaben für das Plangebiet festzusetzen.

Der Eigentümer wird eingeschränkt, jedoch wird dem städtebaulichen Interesse der Kreisstadt Saarlouis bzgl. der weiteren baulichen Entwicklung des Plangebietes „Luxemburger Ring“ 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. Festset-

zungen 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 Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - 3), im Mischgebiet (MI 1 - 7) sowie im Urbanen Gebiet (MU 1 - 4) sind symmetrisch geneigte Sattel-, Walm-, Krüppelwalm und Mansarddächer zulässig. Im Bereich des Urbanen Gebiets MU 1 sowie des Mischgebietes MI 1 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 zwischen Traufe und Gesimsbrett darf max. 3,50 m betragen.
- Bei allen Gebäuden ist zwischen Dach und Fassade eine horizontale Staffelung vorzunehmen. Der Rücksprung muss sich über die gesamte Breite der Fassade erstrecken und bis zum Dach erfolgen. Eine Überdachung und/oder Einhausung des Rücksprungs ist nicht zulässig. Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern ist das oberste Geschoss mind. 1,5 m gegenüber der festgesetzten Traufhöhe (Hauptfassade) zurückzusetzen. Bei den übrigen Dachformen gelten die festgesetzten Dachneigungen.

- Die Dacheindeckung ist - sofern keine Dachbegrünung vorgenommen wird - mit kleinformigen 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.

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- und Flachdächern sowie Mischformen (u. a. Krüppelwalmdach, Mansardsatteldach). Der überwiegende 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 denkmalgeschützten sowie 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.

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 Plangebiets 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 Plangebiets 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 Bau-

gestaltung den Hauptgebäuden unterordnen.

Werbeanlage

Festsetzung

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - 3) sind Werbeschilder bzw. -anlagen mit einer Gesamtgröße von max. 2,5 m² je Gewerbeeinheit zulässig.
- Im Mischgebiet (MI 1 - 7) sowie im Urbanen Gebiet (MU 1 - 4) sind Werbeschilder bzw. -anlagen mit einer Größe von max. 4,0 m² je Gewerbeeinheit zulässig. Ab einer Grundstücksgröße von 2.000 m² ist je 2.000 m² zudem 1 Werbefläche mit einer Fahnenlänge von max. 4,0 m zulässig.
- Für beide Bereiche gilt:
 1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
 2. Je Gewerbebetrieb oder sonstiger Arbeitsstätte ist nur eine Werbeanlage zulässig. Die Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn sie insgesamt einheitlich gestaltet ist und das Gesamtmaß von 2,5 m² (WA 1 - 3) bzw. 4,0 m² (MI 1 - 7; MU 1 - 4) nicht überschreitet. Je Gebäude sind dabei maximal 5 Werbeanlagen mit einer maximalen Ansichtsfläche von insgesamt 5 m², unabhängig der Anzahl der Gewerbeeinheiten, zulässig.
 3. Wechselwerbeanlagen sind unzulässig.
 4. Anbringung von Werbeanlagen:
 - Werbeanlagen können entweder am Gebäude befestigt werden oder sind als freistehende Pylone innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dabei dürfen Pylone eine Höhe von 2,5 m und eine Breite von 1,0 m nicht überschreiten.
 - Werbeanlagen dürfen bei Anbringung am Gebäude ausschließlich aus Einzelbuchstaben bestehen oder sind als Hinweisschild am Eingang mit einer maximalen Größe von 30 x 40 cm zulässig. Pylone bleiben weiterhin zulässig.
 - Werbeanlagen am Gebäude sind nur im Bereich des Erdgeschosses sowie im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses zulässig. Soweit sich in den Obergeschossen andere als im Erdgeschoss gelegene Dienstleistungen oder gewerbliche Nutzungen befinden, darf hierauf mittels Hinweisschilder an den betreffenden Hauseingängen hingewie-

sen werden. Mehrere Hinweisschilder sind an einer Stelle der Fassade bündig untereinander anzubringen.

- Schaufenster, sonstige Fenster oder Glastüren dürfen weder zugeklebt, noch zugestrichen werden. Der Anteil beim Bekleben, Bemalen oder Beschriften darf maximal 10 % je Glasscheibe betragen.
- 5. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist zulässig. Grelle, blinkende oder sonstige störende Beleuchtung ist unzulässig. Zudem sind Werbeanlagen unzulässig, die sich bewegen bzw. die auf bewegliche Träger installiert sind.
- 6. Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Gestaltung, Größe und Farbe auf die Fassadengestaltung abzustimmen. Sie dürfen Bau- und Architekturgliederungen nicht unterschneiden oder überdecken.
- 7. Werbeanlagen sind Instand zu halten. Bei Zuwiderhandlungen kann die Beseitigung der Werbeanlage angeordnet werden.
- 8. Nach Aufgabe der Nutzung besteht die Verpflichtung die Werbeanlagen rückzubauen.

Begründung

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

Gemäß dem gewerblich geprägten Charakter des Mischgebietes (MI 1 - 7) sowie des Urbanen Gebietes (MU 1 - 4) wird hier ein im Vergleich zum Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - 3) höheres Maß an Werbung zugelassen.

Einfriedungen

Festsetzung

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

Begründung

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

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

Sonstige Festsetzungen

Festsetzung

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

Begründung

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

Niederschlagswasserbeseitigung

Festsetzung

- Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 138 für ein 5-jähriges Regenereignis erfolgen. Sollte eine Versickerung technisch nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch eine Dachbegrünung (Retentionsdach) oder andere geeignete Maßnahmen (z. B. Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und auf maximal 1l/s gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 117 für ein 5-jähriges Regenereignis erfolgen. Unabhängig vom Ergebnis des rechnerischen Nachweises beträgt das zu schaffende,

ständig auf dem Grundstück vorzuhaltende, Mindestrückhaltevolumen 5 Kubikmeter.

- Die geplanten Grundstücksflächen (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.

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

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

Inhalte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen. Die Einzelanlagen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Bauliche Eingriffe, wie auch die Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Einzelanlagen bedürfen der Genehmigung.

Folgende Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches sind denkmalgeschützt:

- Handwerkerstraße Hs.-Nr. 2
- Luxemburger Ring Hs.-Nr. 2 und 8

Erläuterung

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

Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen

Inhalte

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung der Kreisstadt Saarlouis, Bekanntmachung vom

15.07.1979: „Satzung der Kreisstadt zur Bezeichnung von Teilbereichen der Innenstadt, in denen die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen aus Gründen der Stadtbildpflege oder wegen der 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:

- Handwerkerstraße Hs.-Nr. 2 und 11
- Johann-Sebastian-Bach-Straße Hs.-Nr. 3, 7, 9 und 11
- Kaiser-Wilhelm-Straße Hs.-Nr. 2
- Luxemburger Ring Hs.-Nr. 2, 2a, 2b, 5, 7, 8 und 9
- Vaubanstraße Hs.-Nr. 1, 3 und 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 die Gebäude des Gebiets größtenteils als erhaltenswerte Bauten fest (insbesondere entlang der Straße „Luxemburger Ring“ und der Johann-Sebastian-Bach-Straße). Nicht erhaltenswerte Bauten finden sich dem gegenüber in erster Linie im Bereich der Handwerkerstraße sowie entlang der Vaubanstraße (Hs.-Nr. 7 bis 15).

Die beiden Neubauten des Luxemburger Rings Hs.-Nr. 2a und 2b sind in der „Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen“ der Kreisstadt Saarlouis ebenfalls als erhaltenswert dargestellt. Die Fassade dieser Gebäude wurde zwischenzeitlich renoviert.

Die erhaltenswerten Gebäude sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

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

Inhalte

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - „HQ extrem“). Daraus resultiert die Empfehlung einer an diese Lage angepassten Bauweise. Die dazu in der einschlägigen Literatur (z.B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ vom Mai 2013) aufgeführten Empfehlungen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung hochwassergefährdender Stoffe etc.) sollen beachtet werden.

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 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 „Luxemburger Ring“ 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 weitestgehend auch zukünftig zulässig, es kommt zu keiner gravierenden Änderung der vorhandenen Situation. Mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen ist ebenfalls nicht zu rechnen.

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

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 „Luxemburger Ring“ 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 ungeordneten Bereiche der Vaubanstraße sowie der Wallstraße werden durch die getroffenen Festsetzungen geordnet und dadurch das Straßenbild vereinheitlicht sowie städtebauliche Raumkanten geschaffen. Zudem werden die einzelnen Teilbereiche innerhalb des Gebiets entsprechend ihrer Nutzungsstruktur festgesetzt und somit im Bestand gesichert.

Hierzu sind insbesondere Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der bau-

lichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen und örtlichen Bauvorschriften getroffen worden.

Es ist dabei die Zielsetzung, das Gebiet mit seinen teils erhaltenswerten Gebäudestrukturen vor einer Überprägung durch weitere unmaßstäbliche Neubauvorhaben oder Erweiterungen des Bestandes zu schützen. Es gilt den bestehenden Quartierscharakter des Plangebiets zu bewahren und weiterzuentwickeln. Außerdem lassen die Festsetzungen in Teilbereichen bewusst eine Erhöhung der städtebaulichen Dichte zugunsten eines verbesserten Raumeindrucks zu.

Die Gebäude innerhalb des Plangebietes sind in der „Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen“ der Kreisstadt Saarlouis zum Großteil als erhaltenswerte Gebäudestrukturen festgesetzt. Zudem finden sich innerhalb des Gebietes mehrere denkmalgeschützte Gebäude (Luxemburger Ring Hs.-Nr. 2 und 8, Handwerkerstraße Hs.-Nr. 2).

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

In der Vergangenheit sind in dem Quartier bereits mehrere Objekte entstanden (z. B. Vaubanstraße Hs.-Nr. 15), 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. Außerdem sollen wichtige Raumkanten betont werden.

Aus diesem Grund ist es notwendig, die relativ weiten Grenzen des „Einfügens“ nach § 34 BauGB innerhalb des Geltungsbereiches „Luxemburger Ring“ 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 Kernstadt von Saarlouis.

Der Geltungsbereich weist durch die bestehenden Nutzungen auf der Fläche selbst sowie in der unmittelbaren Umgebung (innerstädtische Lage nahe des „Großen Marktes“ 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) 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 Entwässerung des Plangebietes im modifizierten Mischsystem.

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

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 beziehungsweise großflächige Erweiterung ist allerdings im Bereich zwischen dem „Haus Ludwig“ (Kaiser-Wilhelm-Straße Hs.-Nr. 2) und dem Gebäude der Johann-Sebastian-Bach-Straße (Hs.-Nr. 3) möglich. Auch im Bereich der beiden Gebäude Vaubanstraße Hs.-Nr. 13 sowie Handwerkerstraße Hs.-Nr. 2 sind größere Neuversiegelungen - beispielsweise durch die Errichtung von Einfamilienhäusern - denkbar. Die Baufenster im restlichen Plangebiet lassen dem gegenüber in erster Linie Erweiterungen der bestehenden Bausubstanz zu.

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 auch Dach- und Fassadenbegrünungen zulässig. Davon ausgenommen sind die nach der „Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen“ erhaltenswerten Hauptgebäuden. Insgesamt wird damit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Zur weiteren Eingrünung des Plangebietes und damit zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse tragen weiterhin die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen (u. a. Eingrünung Stellplätze) bei.

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

Auswirkungen auf die städtebauliche Studie der Kreisstadt Saarlouis

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

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

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

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

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

Auswirkungen auf den Hochwasserschutz

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

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

hochwassersichere Lagerung hochwassergefährdender Stoffe etc.) sollen beachtet werden.

Auswirkungen auf private Belange

Die betroffenen Privatpersonen werden durch die vorliegende Planung nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Festsetzungen sind weitgehend aus der bestehenden - teils erhaltenswerten - Bebauung abgeleitet. Auswüchse in jeglicher Richtung werden dadurch vermieden. Auch die innerhalb des Plangebietes bestehenden Nutzungen bleiben in Zukunft weitgehend zulässig. Zudem werden den Eigentümern, wo möglich, Erweiterungsmöglichkeiten in der überbaubaren Fläche (insbesondere im rückwärtigen Bereich) eingeräumt. Lediglich die Höhenentwicklung in dem Gebiet wird durch Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit der Festsetzung der Geschossigkeit begrenzt 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 Nutzungsintensivierung 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 Kerninnensstadt entsprochen. Die Erreichung des öffentlichen Zwecks, das Quartiersbild zu wahren, erfolgt unter größtmöglicher Schonung des Privateigentums. Die bauliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke wird hierüber hinaus nicht eingeschränkt sondern in Teilbereichen erhöht.

Der Großteil der bereits bestehenden Gebäude innerhalb des Plangebietes bleibt nach den Festsetzungen auch weiterhin zu-

lässig. Die bisher rechtmäßig entstandenen Bauten, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässig sind, genießen in Zukunft Bestandsschutz. Dies betrifft u. a. die Gebäude Vaubanstraße Hs.-Nr. 9 und 15 sowie das Gebäude der Wallstraße Hs.-Nr. 6 (Pieper-Sport). Sollten diese Gebäude irgendwann erneuert oder erweitert werden, gilt aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht ausdrücklich der neu definierte Rahmen. Nur so kann langfristig eine Rückanpassung an die mit diesem Plan beabsichtigte städtebauliche Entwicklung herbeigeführt werden.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Der aufzustellende Bebauungsplan bringt die Interessen der Eigentümer an einer 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.

Das städtebauliche Erbe ist von einer nicht zu unterschätzenden Bedeutung, weshalb 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 „Luxemburger Ring“ ist somit erforderlich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind weitestgehend 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.

Die nach dieser Planung unzulässigen Bauten der Vaubanstraße Hs.-Nr. 9 und 15 und der Wallstraße Hs.-Nr. 6 (Pieper-Sport) genießen in Zukunft Bestandsschutz.

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

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes „Luxemburger Ring“

- Umsetzung der Ergebnisse der städtebaulichen Studie
- 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 „Luxemburger Ring“

Ein mögliches Argument, welches gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Luxemburger Ring“ 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 „Luxemburger Ring“ ist es, das Gebiet mit seinen teils erhaltenswerten Gebäudestrukturen vor einer Überprägung durch weitere unmaßstäbliche Neubauvorhaben oder Erweiterungen des Bestandes zu schützen. Die städtebaulich wertvollen Gebäudestrukturen, wie beispielsweise die denkmalgeschützten Unteroffizier-Wohnhäuser von 1910 oder das denkmalgeschützte Wohnhaus im Bereich der Handwerkerstraße, sollen auch zukünftig noch zur Geltung kommen. Zudem gilt es, die städtebauliche Dichte zugunsten eines verbesserten Raumeindrucks (v. a. Intensivierung Maß der baulichen Nutzung) in Teilbereichen zu erhöhen. Somit wird eine positive planerische Gestaltungsvorstellung verfolgt.

Bereits seit einigen Jahren herrscht in dem Gebiet Ansiedlungsdruck. In dem Quartier sind in den letzten Jahren demnach mehrere Objekte entstanden (z. B. Vaubanstraße Hs.-Nr. 15), 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.

In unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet findet sich das Ravelin-V-Gelände. Die Kreisstadt Saarlouis hat in den vergangenen Jahren wesentlich in die Gestaltung dieser Fläche investiert. Der Bereich der Vaubanstraße hat daher aufgrund seiner Lage in unmittelbarer Nähe zu diesem Gelände eine besondere Bedeutung. Die Gebäude der Vaubanstraße Hs.-Nr. 7a bis 15 stellen gegenüber dem offenen Gelände des Ravelin eine wichtige Raumkante dar. Aus diesem Grund ist die Erhöhung der städtebaulichen Dichte zugunsten eines verbesserten Raumeindrucks sowie zur Schaffung einer einheitlichen städtebaulichen Raumkante in diesem Bereich von wesentlicher Bedeutung.

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

Der Großteil der bestehenden Bebauung entspricht den getroffenen Festsetzungen. Lediglich die beiden Gebäude der Vaubanstraße Hs.-Nr. 9 und 15 stellen „Ausreißer“ hinsichtlich der Geschossigkeit sowie das Gebäude der Wallstraße Hs.-Nr. 6 (Pieper-Sport) einen „Ausreißer“ hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche dar. Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässigen Gebäude genießen in Zukunft nur noch Bestandschutz.

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

Fazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Luxemburger Ring“ 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.