

Erhaltungssatzung "Innenstadt Saarlouis"

mit Begründung der Satzung gem. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB



Quelle: Kreisstadt Saarlouis

16.04.2025

Erhaltungssatzung "Innenstadt Saarlouis"

mit Begründung der Satzung gem.
§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB

Im Auftrag:



Kreisstadt Saarlouis
Großer Markt 1
66740 Saarlouis

IMPRESSUM

Stand: 16.04.2025

Verantwortlich:

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

Projektleitung:

M.Sc. Lisa Detzler, Umweltplanung und Recht

Projektbearbeitung:

B.Sc. Michelle John, Raum- und Umweltplanung

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.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

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

KERN
PLAN

INHALT

Vorwort	4
Erster Teil - Allgemeine Bestimmungen	5
Zweiter Teil - Städtebauliche und architektonische Charakteristik Erhaltungsgebiet	12
Dritter Teil - Abweichungen, Ordnungswidrigkeiten, Schlussbestimmungen	32
Satzungstext	34
Fazit	36
Anlage 1 - räumlicher Geltungsbereich	
Anlage 2 - Teilbereiche	
Anlage 3 - denkmalgeschützte Gebäude	
Anlage 4 - erhaltenswerte Gebäude	

VORWORT

Unsere Städte sind durch Heterogenität geprägt - sei es die Vielfalt der Menschen, Nutzungen oder Lebensweisen. Doch insbesondere die baukulturellen Gegebenheiten formen die Stadt zu ihrem Dasein. Daher sind vor allem die Innenstadtbereiche durch historische Entwicklungen geprägt, welche noch heute häufig in Teilen zu erkennen sind.

Doch der immer stärker werdende Veränderungsdruck der Innenstädte führt zu baulichen Anpassungen, welche die Bauhistorie und letztlich das charakteristische Erscheinungsbild der Innenstädte überschreiben. Städtebaulich prägende und erhaltenswerte Baustrukturen werden durch massive Neubauten verdrängt oder durch Aufstockungen, An- oder Umbauten überprägt und die historische Architektur geht nach und nach verloren - das Erscheinungsbild der Innenstädte verändert sich.

Die Kreisstadt Saarlouis ist durch ihre Historie als Festungsstadt weit über ihre Grenzen hinaus bekannt. Zahlreiche denkmalgeschützte und erhaltenswerte Baustrukturen prägen das Stadtbild und erinnern an die Vergangenheit. Aufgrund dessen hat die Kreisstadt bereits im Jahr 1979 eine Erhaltungssatzung für die Innenstadt erlassen. Doch in der Vergangenheit wurde das Erscheinungsbild, insbesondere in den Randbereichen der Innenstadt, durch Abriss oder Umbauten baukulturell erhaltenswerter Gebäude verändert - die Erhaltungssatzung ist zwischenzeitlich überholt.

Der vorhandene Entwicklungsdruck birgt die Gefahr, dass sich das Stadtbild mit seinen Baustrukturen vermehrt von den stadttypischen Merkmalen abhebt und diese historisch-architektonischen Merkmale schlechend verloren gehen. Ein wesentlicher Grund hierfür sind der angespannte Wohnungsmarkt sowie die steigenden Bodenpreise der Stadt, die eine bauliche Vergrößerung der Gebäude und stärkere Ausreizung der Grundstücke bedingen. Auch gehen im Zuge von Modernisierungen beispielsweise wertvolle Fassadendetails verloren.

Um somit die derzeit noch bestehende und erkennbare Historie der Innenstadt sowie die städtebaulich prägenden Gebäude zu bewahren, bedarf es der Überarbeitung und Aktualisierung der Erhaltungssatzung aus dem Jahr 1979. Denn ...

... nur wenn man den Charakter der Innenstadt heute schützt, ist er morgen noch zu sehen!

Die Erhaltungssatzung trägt diesem Ziel Rechnung.

Sie dient als Schutz der städtebaulichen Eigenart der Saarlouiser Innenstadt. Mit der Satzung besteht die Möglichkeit, das Stadtbild nachhaltig zu sichern und eine behutsame Nachverdichtung und Veränderung der Innenstadtbereiche durchzuführen.

Mit der Erstellung der Erhaltungssatzung ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen beauftragt.

Erster Teil - Allgemeine Bestimmungen

Anlass und Ziele der Erhaltungssatzung

Die Innenstadt von Saarlouis ist durch eine baugeschichtliche Entwicklung geprägt. Insbesondere die historische Altstadt weist einen sehr bedeutsamen Charakter auf, welchen es für die Zukunft zu erhalten gilt. Das innerstädtische Zentrum von Saarlouis vermittelt ein attraktives Erscheinungsbild mit einem unverwechselbaren Charakter.

Mit der bereits 1979 erlassenen „Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)“ verfügte die Kreisstadt Saarlouis bislang über ein städtebauliches Steuerungsinstrument, mit dem die städtebauliche Entwicklung der Saarlouiser Innenstadt maßgeblich gelenkt werden konnte. Die 1979 gefasste Erhaltungssatzung diente somit dem Ziel, die historische Stadtgestalt sowie das Straßenbild des zusammenhängenden Stadtgefüges zu bewahren. Wesentlich hierfür ist der vorgegebene Umgang mit der alten Bausubstanz, um die Charakteristik der Innenstadtbereiche zu wahren. Allerdings unterliegen diese Bereiche derzeit einem Veränderungsdruck, welcher nicht mit den Vorgaben der bestehenden Erhaltungssatzung vereint werden kann. Somit wurde die bestehende Satzung zwischenzeitlich durch die wandelnden planerischen und gesellschaftlichen Zielvorstellungen weitestgehend überholt. Seinerzeit als "erhaltenswert" eingestufte Gebäude existieren nicht mehr. Gebäude, die eigentlich "erhaltenswert" sind, sind in den damaligen Satzungsunterlagen nicht (mehr) als solche erkennbar.

Aus diesem Grund bedarf es der Überarbeitung der im Jahr 1979 gefassten Erhaltungssatzung der Kreisstadt Saarlouis.

Für das Gebiet der Innenstadt wird daher eine zeitgemäße Erhaltungssatzung erstellt, welche die aktuellen Kriterien zur Erhaltungswürdigkeit von Gebäuden berücksichtigt. Da sich jedoch die Baustuktur innerhalb der Innenstadt teils sehr differenziert darstellt, wird das Innenstadtgebiet in drei Teilbereiche gegliedert, welche jeweils eine klar erkennbare städtebauliche Charakteristik und Zusammengehörigkeit aufweisen. Für die unterschiedlich geprägten



erhaltenswerte Baustrukturen im Bereich der Französischen Straße (Denkmalensemble)



denkmalgeschützte und zugleich erhaltenswerte Kasematten

Teilbereiche werden die definierten Erhaltungskriterien unterschiedlich streng bewertet. Erst durch eine solche Differenzierung der Innenstadt ist es möglich, sinnvolle und rechtlich fundierte Erhaltungsvorgaben für die Kreisstadt Saarlouis vorzusehen.

Das übergeordnete Ziel der zu erstellenden Satzung ist die langfristige und dauerhafte Sicherung der Stadtgestalt und des historischen Saarlouiser Stadtbildes.

Zudem verfolgt die Satzung folgende Erhaltungsziele:

- Erhalt, Sicherung und behutsame Weiterentwicklung des Stadtkerns durch Wahrung der städtebaulichen Eigenart,
- Erhalt und Ergänzung prägender Raumkanten sowie historischer und straßenraumbegrenzender Baufluchten,
- Erhalt der prägenden Gebäudestellung und Dachlandschaft mit Dachaufbauten,
- Erhalt des jeweiligen Gebietscharakters durch den Schutz der baulichen Struktur und des angepassten Wohnumfeldes.



Kleiner Markt in der Saarlouis Innenstadt

Schutzzweck und Rechtswirkungen der Erhaltungssatzung

Grundsätzlich dient eine Erhaltungssatzung nach § 172 ff. BauGB der Unterschutzstellung eines festgelegten Erhaltungsgebietes, wodurch die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich unter erhaltungsrechtlichen Gesichtspunkten gesteuert werden kann. Hierbei werden gem. § 172 BauGB drei konkrete Erhaltungsziele definiert, nach denen drei verschiedene Satzungstypen unterschieden werden können:

- die Stadtgestalt-Erhaltungssatzung (Nr. 1),
- die Milieuschutzzsatzung (Nr. 2) sowie
- die Umstrukturierungssatzung (Nr. 3).

Das grundsätzliche Ziel der vorgesehenen Stadtgestalt-Erhaltungssatzung der Kreisstadt Saarlouis ist gem. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB die Erhaltung der Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt. Konkret handelt es sich hierbei um den Schutz und die zukünftige Bewahrung des städtebaulich wertvollen Innenstadtbereiches in seiner äußeren Gestalt, ein-

schließlich Stadtbild, Stadtgestalt und Landschaftsbild.

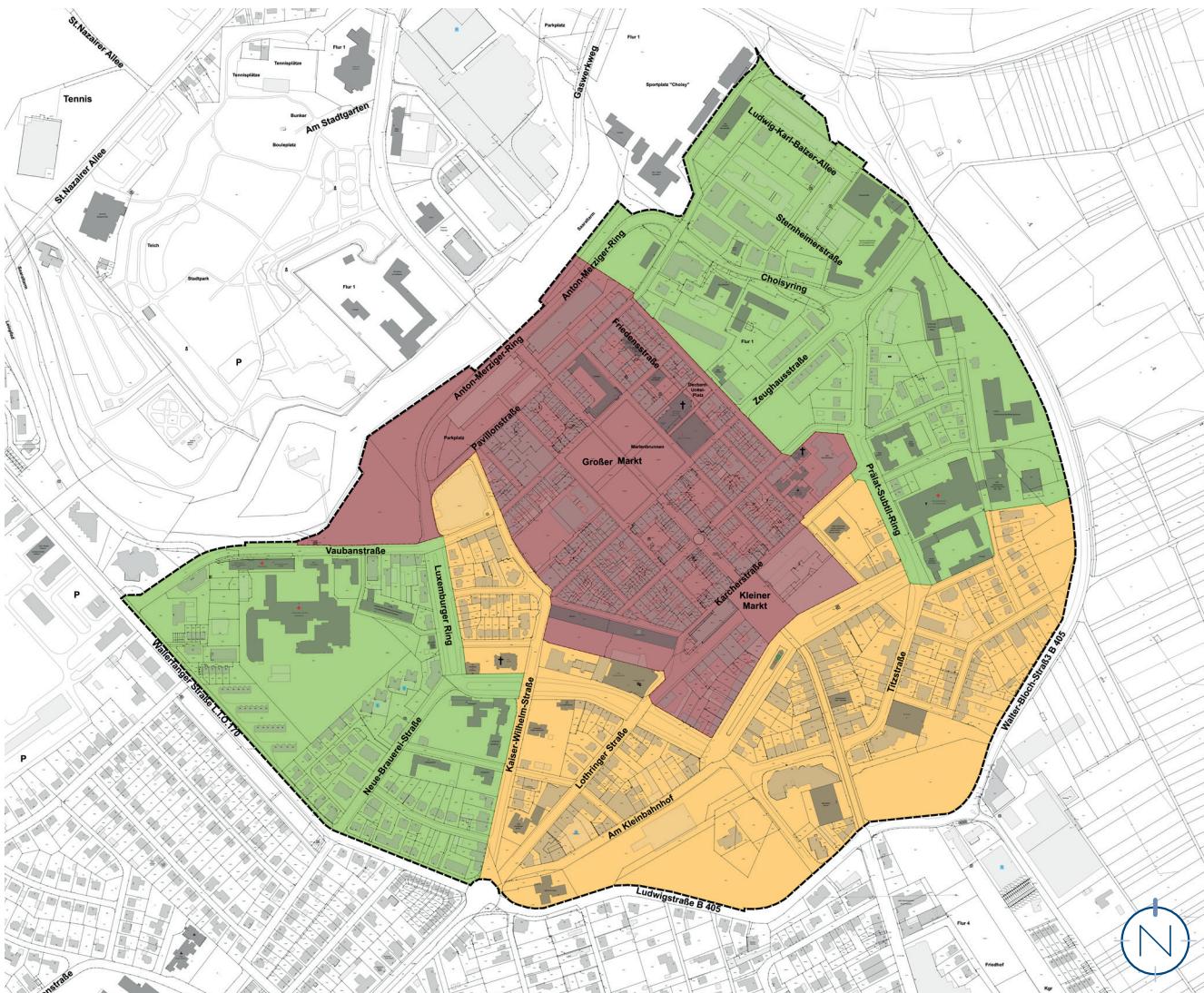
Hierbei zielt die Satzung darauf ab, dass innerhalb des Erhaltungsgebietes zukünftige Rückbauten, (Nutzungs-)Änderungen (z.B. An- und Ausbau von Gebäuden, Aufstockung, Anbau von Balkonen, Modernisierung der Gebäudehülle) sowie die Errichtung baulicher Anlagen einem Genehmigungsvorbehalt unterliegen. Diese Regelung tritt sowohl für genehmigungspflichtige als auch für genehmigungsfreie Vorhaben in Kraft. Durch diese Rechtswirkung können somit negativ äußerlich wahrnehmbare Veränderungen am prägenden städtebaulichen Bestand verhindert und das städtebauliche Erscheinungsbild dauerhaft erhalten werden. Innere Änderungen von Gebäuden bzw. Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes nicht negativ beeinträchtigen, sind - abgesehen von denkmalschutz- und bauordnungsrechtlich begründeten Anträgen - nicht von dem Genehmigungsvorbehalt dieser Satzung betroffen.

Wesentlich für die Rechtfertigung der Aufstellung einer solchen Satzung gem. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB ist, dass das Erhaltungsgebiet städtebauliche Besonderheiten

aufweist, die die Erhaltung der baulichen Anlagen in ihrer Gesamtheit begründen. Jedoch ist es für die Abgrenzung des Erhaltungsgebietes nicht zwingend notwendig, dass alle Gebäude innerhalb des Gebietes das Stadtbild merklich prägen. Zudem ist auch die Denkmalwürdigkeit baulicher Anlagen keine zwingende Voraussetzung zur Erstellung einer solchen Satzung.

Vielmehr handelt es sich um einen räumlichen Geltungsbereich, in dem zukünftig die Zulässigkeit von Vorhaben einzelfallbezogen in einem gesonderten Genehmigungsverfahren geprüft wird.

Die Genehmigung eines Vorhabens darf gem. § 172 Abs. 3 BauGB nur dann versagt werden, wenn das Vorhaben gegen die Erhaltungs- bzw. Schutzziele dieser Erhaltungssatzung verstößt. Dies liegt insbesondere dann vor, wenn die bauliche Anlage eine prägende städtebauliche Wahrnehmung einnimmt und die Durchführung des Vorhabens die städtebauliche Gestalt des Erhaltungsgebietes beeinträchtigt.



Übersicht der Teilbereiche (Anlage 2), ohne Maßstab; Quelle: Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung, Kontrollnummer SLS-007/06, Stand Katastergrundlage: November 2023; Bearbeitung: Kernplan

Räumlicher Geltungsbereich

Die Erhaltungssatzung erstreckt sich räumlich auf alle Grundstücke, die im beigefügten Lageplan verzeichnet sind (vgl. Anlage 1 zu dieser Satzung). Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung. Der Geltungsbereich entspricht dabei dem der Erhaltungssatzung aus dem Jahr 1979.

Das Gebiet wird dabei insbesondere durch die östlich bis südlich verlaufende Bundesstraße 405 (Walter-Bloch-Straße / Hubert-Schreiner-Straße / Ludwigstraße) begrenzt. Südwestlich grenzt die Straßenverkehrsfläche der Wallerfanger Straße an den Geltungsbereich an. Zudem wird der Geltungsbereich nordwestlich von dem Saaraltarm mit der Vaubaninsel begrenzt. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen u.a. die stark frequentierte Fußgängerzone sowie der "Große Markt" mit der angrenzenden Altstadt inkl. Kasematten. Zudem befindet sich das DRK-Krankenhaus im Westen sowie

das Marienhaus-Klinikum im Osten des Geltungsbereiches.

Wie zuvor bereits erwähnt, lässt sich der Geltungsbereich in drei einzelne Teilbereiche gliedern.

Der Teilbereich 1 umfasst dabei den hoch verdichteten Kernbereich der Innenstadt und reicht vom Saaraltarm, über die Kavalleriestraße bis hin zum Hohenzollernring und dem Kaiser-Friedrich-Ring. Westlich wird der Teilbereich von der Wallstraße begrenzt. Im Teilbereich 1 ist zum einen die prägende Fußgängerzone (Französische und Deutsche Straße) mit dem "Großen Markt" vorzufinden. Darüber hinaus befinden sich auch die Altstadt samt Kasematten sowie der "Kleine Markt" im Teilbereich.

Im Südosten und Osten sowie zu einem kleinen Teil im Westen der Innenstadt befindet sich der Teilbereich 2, welcher insbesondere durch verdichtete Blockbauten geprägt wird. Nordöstlich und westlich wird der Teilbereich von den Teilbereichen 1 und

3 sowie östlich und südlich von der B 405 (Walter-Bloch-Straße / Ludwigstraße) begrenzt. Westlich grenzen die Straßen Kaiser-Wilhelm-Straße, Johann-Sebastian-Bach-Straße und der Luxemburger Ring an. Innerhalb des Teilbereiches liegen u.a. die Feuerwache Saarlouis, die Flächen des KVS sowie das Theater am Ring.

Der Teilbereich 3 gliedert sich in zwei räumliche Bereiche. Dabei umfasst er zum einen die Flächen im Nordosten der Innenstadt, die vermehrt durch große Solitärbauten sowie auch kleinere Punktgebäude geprägt sind. Im wesentlichen umfasst dieser Bereich dabei das Marienhospital sowie das Amtsgericht. Zudem befindet sich das TGSBBZ sowie das Robert-Schuman-Gymnasium in dem Teilbereich. Im Norden wird der Bereich durch das Max-Planck-Gymnasium begrenzt, östlich verläuft die B 405 (Hubert-Schreiner-Straße). Zudem grenzen südlich die Gymnasiumstraße und die Straße "Im Glacis" an. Westlich befindet sich der Teilbereich 1.

Der zweite Bereich des Teilbereiches 3 befindet sich im Westen der Innenstadt. Nördlich wird der Bereich durch die Vaubanstraße begrenzt, im Nordosten stellt der Luxemburger Ring die Grenze dar, im (Süd-)Osten die Kaiser-Wilhelm-Straße und im Westen die Wallerfanger Straße. Prägende Bauten innerhalb des Gebietes sind u.a. das DRK-Krankenhaus sowie das Landratsamt.

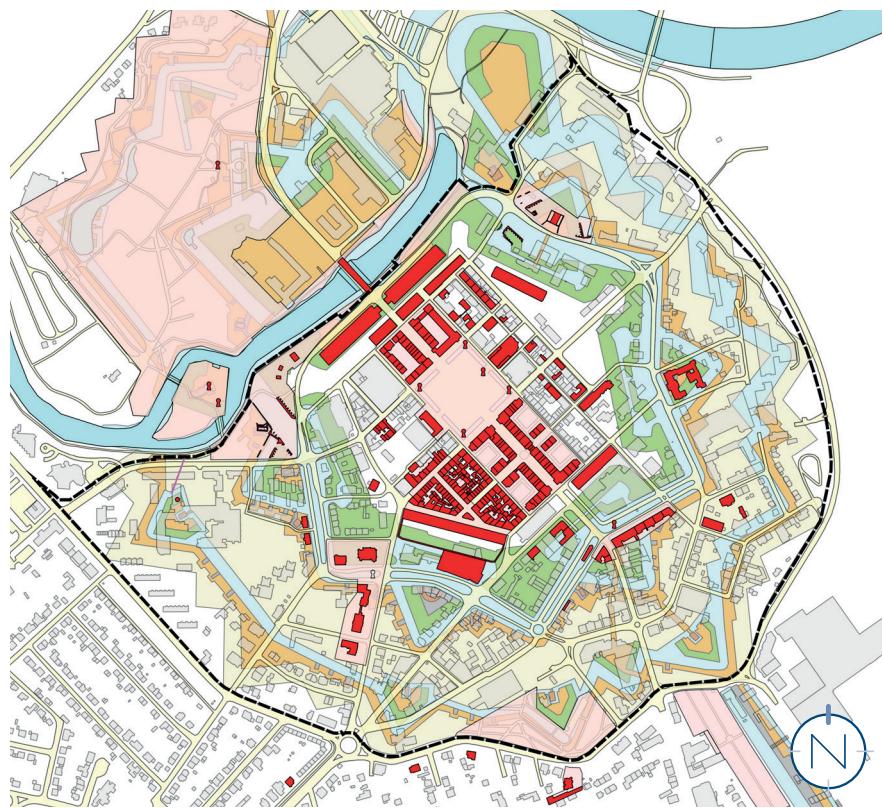
Die genauen Grenzen der Teilbereiche sind der Anlage 2 dieser Satzung zu entnehmen.

Sachlicher Geltungsbereich

Im Geltungsbereich dieser Satzung befinden sich eine Vielzahl erhaltenswerter baulicher Anlagen, welche im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Stadtbild und die Stadtgestalt der Saarlouiser Innenstadt wesentlich prägen und von städtebaulicher, geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung sind.

Die Erhaltungssatzung dient gem. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart, der Stadtgestalt sowie des Stadtbildes. Der sachliche Geltungsbereich umfasst daher alle Anlagen und Anlagenteile, welche im Sinne der Landesbauordnung des Saarlandes bauliche Anlagen sind oder als solche gelten. Die Satzung sieht dabei insbesondere Regelungen für einen Genehmigungsvorbehalt für die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung, Instandsetzung, Instandhaltung sowie für den Abbruch baulicher Anlagen vor.

Sie gilt unbeschadet der Bestimmungen der Saarländischen Landesbauordnung zur Genehmigungspflicht baulicher Anlagen auch



Ausschnitt Denkmalkarte des Saarlandes (Anlage 3), ohne Maßstab; Quelle: Landesdenkmalamt des Saarlandes
Bearbeitung: Kernplan

für solche Vorhaben, Maßnahmen und Anlagen, die nach der Saarländischen Landesbauordnung oder nach sonstigen gesetzlichen Vorschriften nicht genehmigungsbedürftig sind.

Historische Entwicklung

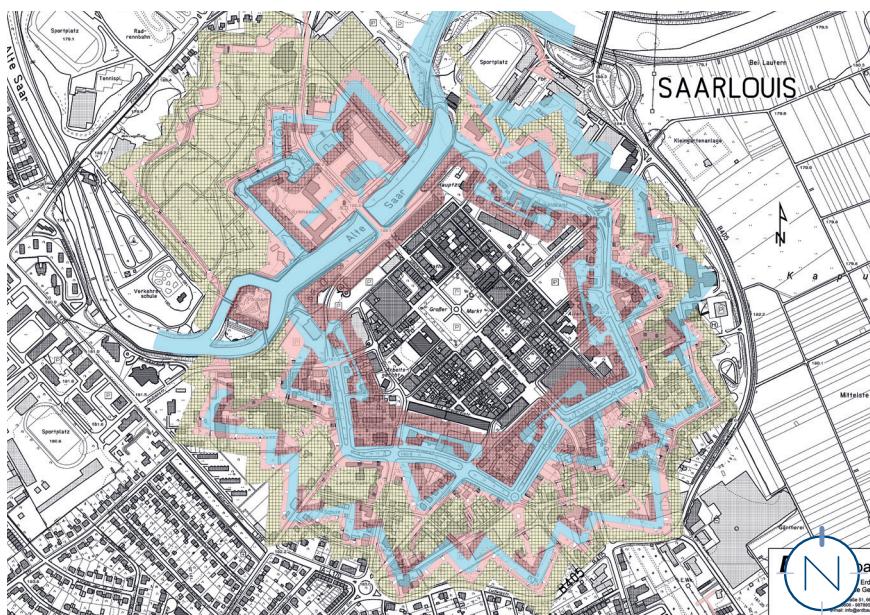
Die Gründung der Stadt Saarlouis ist auf das Jahr 1680 zurückzuführen. Die Kernstadt wurde im Jahr 1679 durch den französischen Ingenieur Thomas de Choisy Mar-

quis de Mognéville als einen geeigneten Festungsstandort ermittelt. Nach Bekanntgabe der Zustimmung des Königs Ludwig XIV. wurde die Stadt durch den französischen Festungsplaner Sébastien le Prêtre de Vauban im Rahmen des Projektes "Project instructif de la fortification de Sarre-Louis" als schachbrettartige Anlage mit quadratischen Gebäudekomplexen konzipiert und schließlich durch den französischen Sonnenkönig Ludwig XIV als geometrische Festungs- und Garnisonsstadt erbaut.

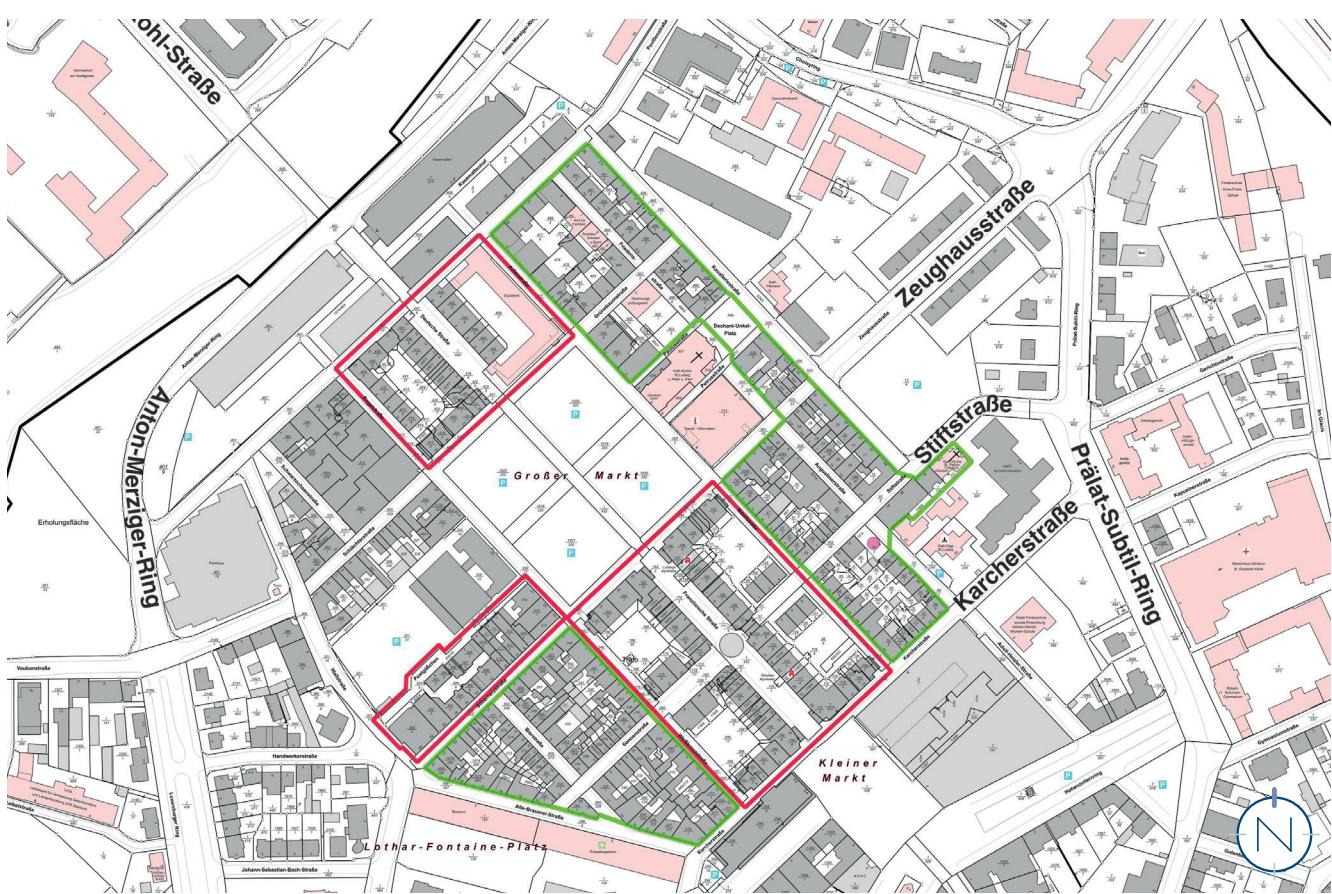
Nach dem Verlust der strategischen Bedeutung der Stadt Saarlouis durch den Frieden von Versailles und nach Beendigung des Deutsch-Französischen Kriegs (1870/1871) erfolgte die Entfestigung der Stadt im Jahr 1887, wodurch sich die Niederlegung der Wehranlagen anschloss. Somit gewann die Stadt wichtige Stadterweiterungsbereiche hinzu, welche über die ehemaligen Festungsmauern hinaus reichen.

Nach dem zweiten Weltkrieg war die Saarlouiser Innenstadt nahezu komplett zerstört. Nach einem Ideenwettbewerb im Jahr 1948 erfolgte bis zum Jahr 1953 ein Wiederaufbau nach dem historisch prägenden Stadtgrundriss von Vauban.

Noch heute sind in Saarlouis Teile des historischen Erscheinungsbildes von Vauban vorhanden. Dazu zählen die Vauban-Insel (ehemals Contregarde), die Bastion 6 und die



Festungsplan Saarlouis; Quelle: ELS Erdbaulaboratorium Saar, Riegelsberg



Kataster mit Abgrenzung der Gestaltungssatzungen (rot) und der Altstadtsatzung (grün); Quelle: Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung, Kontrollnummer SLS-007/06, Stand Katastergrundlage: November 2023; Bearbeitung: Kernplan

Kasematten, die teilweise noch in ihrem originalen Zustand existieren.

Erhaltungssatzung und Denkmalschutz

Die Saarlouiser Innenstadt wird von einer Vielzahl an denkmalgeschützten Gebäuden geprägt. Durch diese Satzung werden die Belange des Denkmalschutzes zwar gefördert, jedoch erfolgt damit keine Überschreitung des Denkmalschutzrechts. Die durch diese Satzung definierten städtebaulichen Erhaltungsgründe sowie die denkmalschutzrechtlich begründeten Kriterien sind voneinander abzugrenzen und somit grundsätzlich getrennt von einander zu prüfen.

Dies bedeutet, dass für die Kulturdenkmäler die denkmalschutzrechtlichen Regelungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) anzuwenden sind. Bauliche Veränderungen an allen weiteren Gebäuden sind nach den Schutzzwecken dieser Satzung zu bewerten.

Die denkmalgeschützten Gebäude sind der Anlage 3 zu der Satzung, den einzelnen Gebäude-Steckbriefen sowie der Denkmalliste des Saarlandes zu entnehmen.

Unterschieden wird dabei zwischen Einzeldenkmälern und Denkmälern als Ensemblebestandteil (zu letzterem werden dabei auch Einzeldenkmäler im Ensemble gezählt).

Planungsrechtliche Situation

Erhaltungssatzung

Für den Bereich der Saarlouiser Innenstadt (vgl. räumlicher Geltungsbereich dieser Satzung) wurde bereits im Jahr 1979 eine Erhaltungssatzung erlassen. Diese Satzung ist zwischenzeitlich jedoch von der städtebaulichen Entwicklung der Stadt überholt. Insbesondere in den neueren Bebauungsgebieten ist die ursprüngliche Bebauung oftmals bereits neuen Bauten gewichen, sodass die Erhaltungssatzung in diesen Bereichen überholt ist. Anhand der Erhaltungssatzung lassen sich dennoch erhaltenswerte Gebäude/-strukturen ableiten.

Durch die Novellierung der Erhaltungssatzung wird die Erhaltungssatzung aus dem Jahr 1979 ersetzt.

Gestaltungssatzung

Für die Bereiche der Bebauungspläne „Deutsche Straße“ (1976), „Französische Straße“ (1976) und „Silberherzstraße“ (1987) wurden im Jahr 1999 Gestaltungssatzungen erlassen.

Die Gestaltungssatzung definiert innerhalb ihrer Geltungsbereiche Vorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen (z.B. Dachform, Fassadengestaltung, Materialien, etc.). Mit ihr wird der gestalterische Rahmen von baulichen Maßnahmen vorgegeben. Von diesem Rahmen wird jedoch in einigen Teilbereichen abgewichen. So zeigt sich beispielsweise eine Abweichung von der Satzung im Bereich der Französischen Straße, wo u.a. Markisen stellenweise in den Obergeschossen und Werbeanlagen oberhalb der Erdgeschosszone angebracht wurden. Darüber hinaus sind Leuchtkästen als Transparente teilweise vorhanden. Entlang der Silberherzstraße wird zudem teilweise von der Gestaltungssatzung (Punkt 3.4) abgewichen. Der Bereich der Deutschen Straße erfüllt jedoch alle Vorgaben der Gestaltungssatzung.

Die Gestaltungssatzungen bleiben weiterhin rechtskräftig bestehen.

Altstadtsatzung

Für die Bereiche der Altstadt wurde im Jahr 1985 eine Altstadtsatzung erlassen. Ziel ist „alle Neu- und Umbauten sowie Fassaden (...) so zu gestalten, dass sie sich in das historische Bild der Altstadt einwandfrei einfügen“. Die Altstadtsatzung wird in den jeweiligen Gebieten größtenteils eingehalten.

Die Altstadtsatzung umfasst die Bereiche der Friedensstraße, Grünebaumstraße, Augustinerstraße, Stiftstraße, Sonnenstraße und Bierstraße.

Die Altstadtsatzung bleibt weiterhin rechtskräftig bestehen.

Bebauungspläne

Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegen derzeit rund 13 rechtskräftige Bebauungspläne. Bei den neueren Bebauungsplänen (nach 1995) ist aufgrund der Anzahl an Neubauvorhaben in den vergangenen Jahren ein deutlicher Siedlungsdruck erkennbar, weshalb hierdurch stellenweise von der Erhaltungssatzung 1979 abgewichen wurde.

Die Bebauungspläne bleiben weiterhin rechtskräftig bestehen. Die Rechtmäßigkeit eines Vorhabens beurteilt sich somit nach den Vorgaben des jeweils rechtskräftigen Bebauungsplanes bzw. nach § 34 BauGB sowie der Erhaltungssatzung.

Im Jahr 2018 erfolgte durch die Stadt zudem die Erstellung einer städtebaulichen Studie, welche dazu diente, den Handlungsbedarf der einzelnen Innenstadt-Quartiere zu analysieren. Seither wurde die Studie nach und nach konsequent umgesetzt, weshalb die Quartiere bereits zum Teil durch die Erstellung von Bebauungsplänen überplant wurden.

Werbeanlagensatzung

Für das Stadtgebiet der Kreisstadt Saarlouis - und somit auch für den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung - besteht eine Werbeanlagen- und Warenautomatsatzung. Diese reguliert die Gestaltung und Platzierung von Werbeanlagen und Warenautomaten, um das charakteristische Stadtbild zu wahren und Fehlentwicklungen zu verhindern. Die Anforderungen gelten dabei für bestimmte Teilbereiche der Kreisstadt Saarlouis und werden je nach Teilbereich unterschiedlich hoch festgelegt. Für den Bereich der Erhaltungssatzung gelten dabei die höchsten Schutzkategorien.

Die Werbeanlagen- und Warenautomatsatzung wird im Moment ebenfalls überarbeitet und aktualisiert.



Zweiter Teil - Städtebauliche und architektonische Charakteristik Erhaltungsgebiet

In diesem Kapitel werden die charakteristischen städtebaulichen und architektonischen Merkmale des Erhaltungsbereiches dargestellt. Der Geltungsbereich dieser Erhaltungssatzung wird dabei in die folgenden drei Teilräume gegliedert.

- Teilbereich 1 "Zentrum mit Altstadt"
- Teilbereich 2 "südliche Innenstadt"
- Teilbereich 3 "östliche und westliche Innenstadt"

Die genauen Abgrenzungen der einzelnen Teilbereiche können dem Kapitel "räumlicher Geltungsbereich" entnommen werden.

Grundsätzlich wurden folgende stadtprägenden Gestaltungsmerkmale der einzelnen Gebäude dokumentiert:

- Bauweise: offen, geschlossen, abweichend
- Gebäudestellung: trauf- oder giebelständig
- Geschossigkeit und Bauflucht

- Dachform-Ausreißer: Flachdach, Tonendach, Zeltdach
- Dachaufbauten
- Fassadengliederung: symmetrisch, asymmetrisch
- Fensterformate: vertikal, horizontal
- besondere architektonische / künstlerische Fassadendetails
- prägende Gebäudeoberflächen

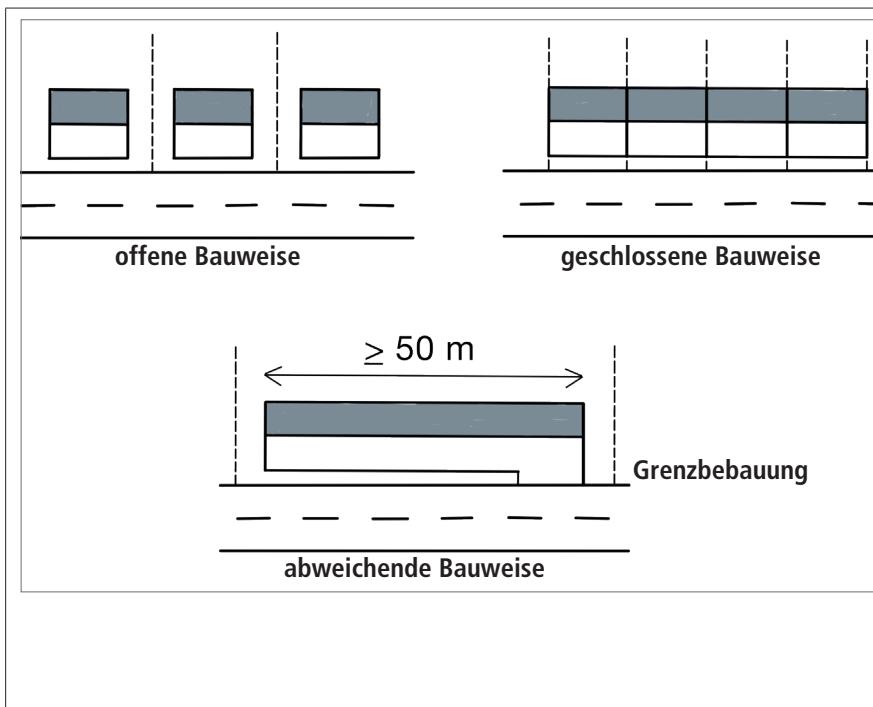
Die genauen, gebäudespezifischen Bewertungen können den einzelnen Steckbriefen entnommen werden.

Die dargestellten städtebaulichen und architektonischen Merkmale dienen als Beurteilungsgrundlage für geplante bauliche Vorhaben im Genehmigungsverfahren. Für die Beurteilung des Vorhabens ist die Be- trachtung des Einzelfalls in seiner Umgebung wesentlich.

Aufgrund der differenzierten, gebietsprägenden Strukturen wurden in den drei Teilbereichen unterschiedliche städtebauliche und architektonische Merkmale zur Einstufung und Bewertung der Erhaltungswürdig-

keit von Gebäuden herangezogen. Dabei wurden die definierten Bewertungskriterien bei der Einstufung unterschiedlich stark gewichtet, wodurch sich eine differenzierte Strenge in Abhängigkeit von der Besonderheit der Schutzwürdigkeit bei der Bewertung der Erhaltungswürdigkeit innerhalb der drei Teilbereiche ergibt.

Bauliche Veränderungen oder Neubauten innerhalb des Erhaltungsbereiches sind auf den baulichen, charakteristischen Bestand abzustimmen.



Bauweise

offene Bauweise

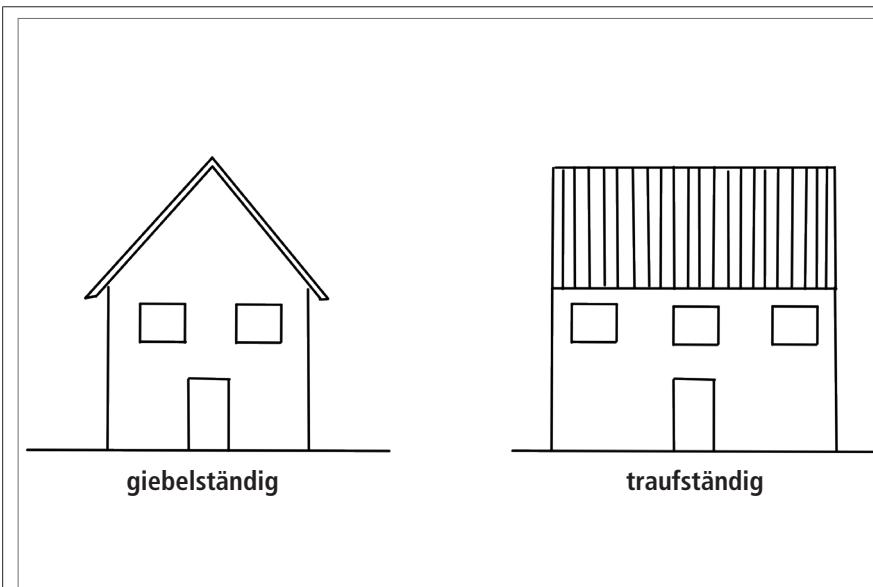
In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

geschlossene Bauweise

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

abweichende Bauweise

Unter der abweichenden Bauweise werden Gebäude verstanden, welche eine Länge von 50 m überschreiten. Zudem kann die Einhaltung der vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grenzabstände variieren.



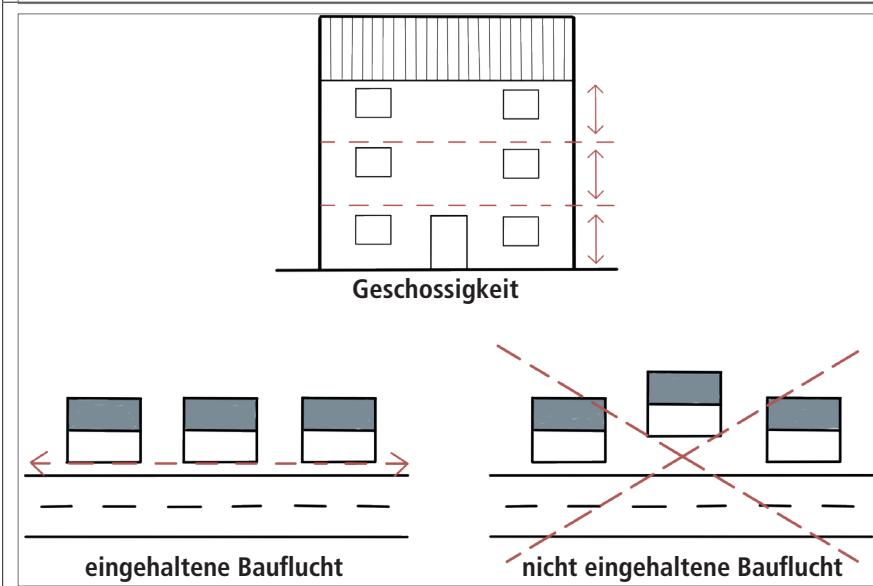
Gebäudestellung

giebelständig

Die giebelständige Gebäudestellung bezieht sich auf die Orientierung des Dachgiebels parallel zur Erschließungsstraße.

traufständig

Bei einer traufständigen Gebäudestellung stehen die Traufe inkl. First parallel zu der erschließenden Straße.



Geschossigkeit / Bauflucht

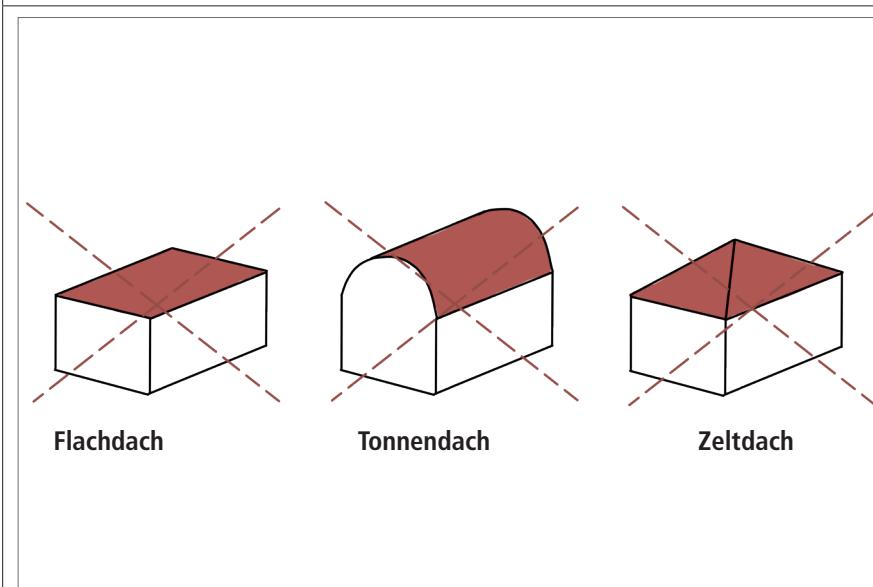
Geschossigkeit

Unter der Geschossigkeit wird die Anzahl an Geschossen (Voll- und Nicht-Vollgeschosse) eines Gebäudes verstanden.

Ein Geschoss bezeichnet eine Etage oder ein Stockwerk in einem Gebäude. Es ist eine horizontale Abteilung eines Bauwerks, die durch eine Decke von den anderen Etagen getrennt ist.

Bauflucht

Bei einer eingehaltenen Bauflucht werden Gebäude verstanden, welche auf einer symbolischen Baulinie, ohne Vorder- oder Rücksprünge, stehen.



Dachform

Innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung sind in erster Linie Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Mansarddächer prägend.

Ausreißer hinsichtlich der Dachform stellen demgegenüber Flachdächer, Tonndächer, Pultdächer und Zeltdächer dar.

Flachdach

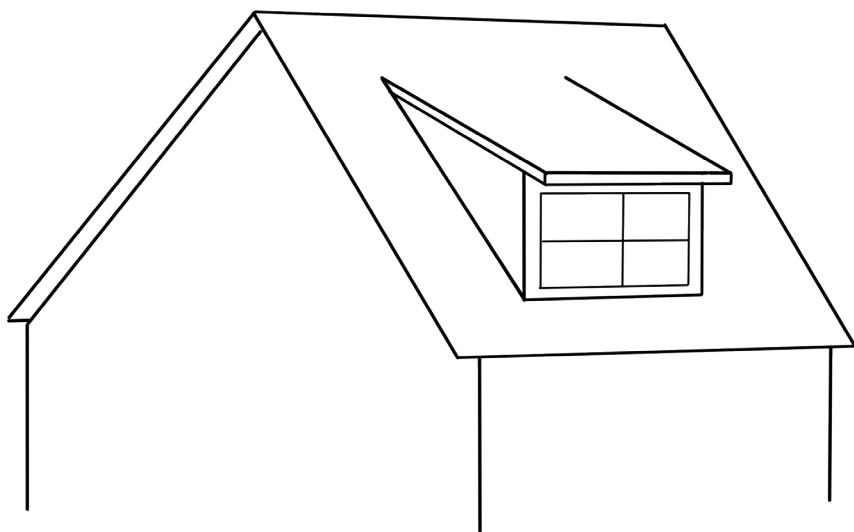
Unter einem Flachdach versteht man Dächer, welche eine Neigung von weniger als 10° aufweisen.

Tonndach

Tonndächer sind gewölbte Dächer, deren Querschnitt eine halbe liegende Tonne darstellt.

Zeltdach

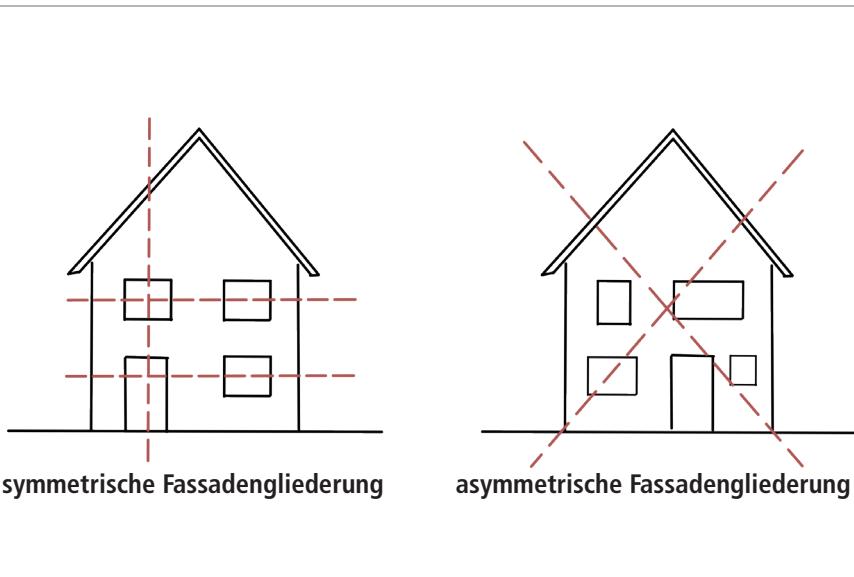
Bei Zeltdächern laufen vier oder mehrere gegeneinander geneigte Dachflächen in einer Spitze zusammen.



Dachaufbauten

Unter Dachaufbauten werden Dachgauben jeglicher Art verstanden. Eine Dachgaube stellt ein aus einem Dach senkrecht herausgebautes Fenster dar. Gängige Dachgaubenformen stellen u.a. Schleppgauben, Giebelgauben oder Walmgauben dar. Darüber hinaus können Dachgauben in unterschiedlichen Dimensionierungen vorkommen. Häufig werden jedoch kleine, einzelne, dem Dach untergeordnete Dachgauben verwendet.

Die Dachgauben betragen dabei in ihrer Summe höchstens 2/3 der Frontbreite eines Gebäudes.



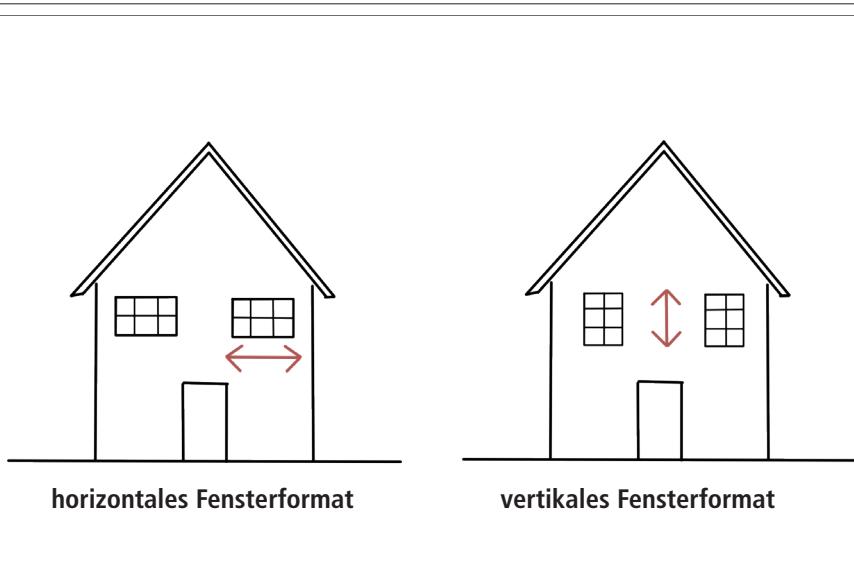
Fassadengliederung

symmetrisch

Eine symmetrische Gliederung der Fassade liegt dann vor, wenn die Fassadenöffnungen horizontal als auch vertikal auf einer Linie liegen.

asymmetrisch

Asymmetrisch gegliederte Fassaden weisen Versprünge auf der horizontalen oder vertikalen Linie der Fassadenöffnungen auf.



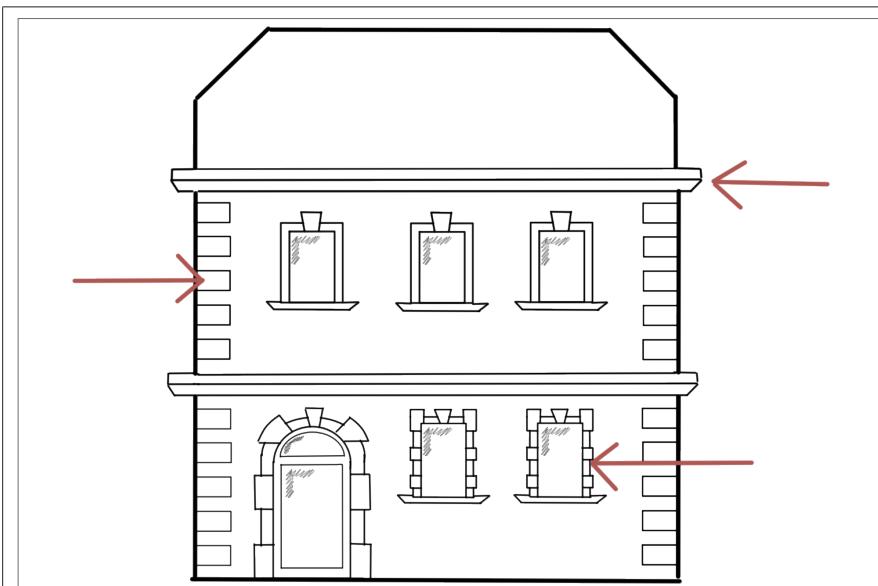
Fensterformate

horizontal

Horizontale Fensterformate befinden sich waagerecht in der Fassade und erstrecken sich somit in die Breite.

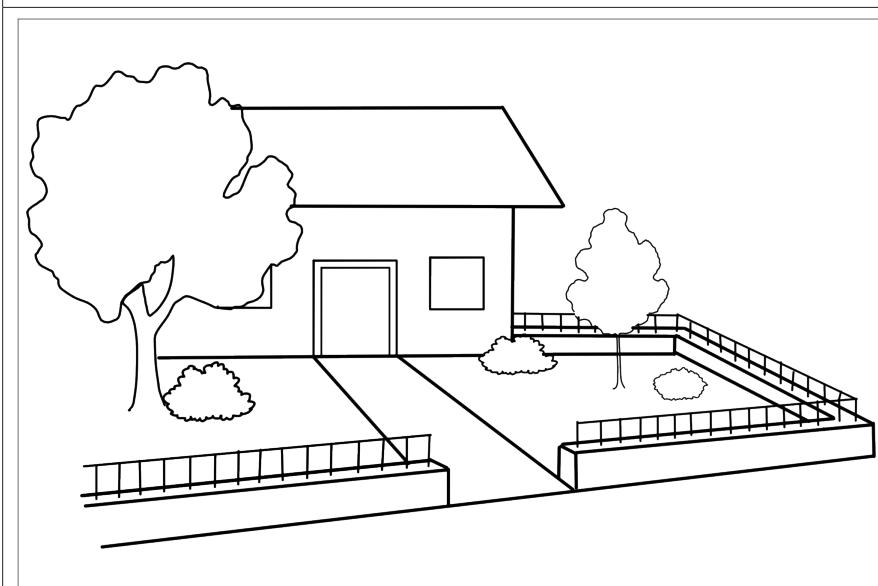
vertikal

Bei einem vertikalen Fensterformat sind die Fenster senkrecht in der Fassade angeordnet und erstrecken sich somit in die Höhe.



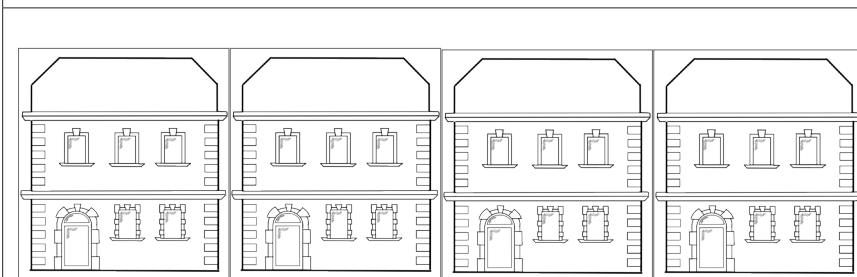
besondere architektonische / künstlerische Fassadendetails

Unter besonderen architektonischen / künstlerischen Fassadendetails werden dekorative oder stilistische Elemente verstanden, die an der Außenhaut (Fassade) eines Gebäudes angebracht sind, um dessen ästhetische Anziehungskraft zu erhöhen. Diese Details können vielfältig sein und hängen oft von der architektonischen Epoche, dem Stil und den kulturellen Einflüssen ab (z.B. Ornamente, Gesimse, Säulen, Lisenen, Gewände, Stuckarbeiten, Fassadenmalereien).



prägende Gebäudevorflächen

Prägende Gebäudevorflächen stellen insbesondere kleinere, gärtnerisch angelegte Grünflächen dar, welche sich vor einem Gebäude befinden und somit einen wesentlichen Einfluss auf das Stadt-/ Ortsbild darstellen.



Gebäude mit städtebaulichem Zusammenhang

"Gebäude mit städtebaulichem Zusammenhang" bezeichnet Gebäude, die aufgrund ihrer architektonischen Gestaltung, äußerer Erscheinung und räumlichen Anordnung eine visuelle und funktionale Einheit bilden. Diese Gebäude sind so konzipiert, dass sie in ihrer Gesamtheit harmonieren und sich gegenseitig in ihrer ästhetischen oder funktionalen Wirkung ergänzen.

Diese Gebäudekomplexe werden unter gemeinsamen Kriterien beurteilt, da sie das Stadtbild prägen und eine spezifische städtebauliche Identität oder Charakteristik vermitteln.

Gebäude mit architektonischer / historischer Bedeutung / mit künstlerischen Elementen

Gebäude mit architektonischer Bedeutung

In der Kreisstadt Saarlouis sind zahlreiche Gebäude vorhanden, die eine hohe architektonische Bedeutung aufweisen. Teilweise sind die Gebäude auch im Architekturführer des Saarlandes (Ausgabe 2024), der eine Liste von Gebäuden, die aufgrund ihrer architektonischen Merkmale hervorgehoben werden, aufgelistet. Gebäude mit hoher architektonischer Bedeutung sind überwiegend als erhaltenswert eingestuft. Zum Teil handelt es sich dabei auch um denkmalgeschützte Gebäude. Nachfolgend werden beispielhaft einzelne prägnante Gebäude vorgestellt.

- Kaiser-Wilhelm-Straße 4-6 (Landratsamt / Kreisständehaus): In den Jahren 1894/1895 errichtete der Kreis Saarlouis nach Aufgabe der Festungsstadt auf dem ehemaligen Festungsgelände den Neubau des königlichen Landratsamtes an der Kaiser-Wilhelm-Straße. Allgemein bekannt ist das Gebäude bis heute als Kreisständehaus. Architekt Semmler und Kreisbaumeister Ballenberg errichteten das Gebäude im üppigen Stil der Gründerzeit. Funktionalität war kein entscheidendes Erfordernis, so dass sich schon wenige Jahre später weiterer baulicher Bedarf für die Kreisverwaltung ergab. So entstand bereits nach 15 Jahren das heutige Landratsamt am Kaiser-Friedrich-Ring. Im historischen Kreisständehaus befindet sich aktuell unter anderem das Kreisarchiv. (Quelle: Jürgen Baus, <https://de.linkedin.com>)
- Kaufhaus Peek & Cloppenburg (Kleiner Markt 5a): Das Gebäude von Peek & Cloppenburg wurde 1972 als „Kaufhaus Prisunic“ mit einer 70 Meter langen Sichtbetonfassade mit vorgehängten Reliefs aus vertikalen Betonstreifen und vereinzelten Fassadenöffnungen nach den Plänen des Architekten Karl Hanus errichtet. Ursprünglich kragte der Eingangsbereich an der östlichen Schmalseite, in Richtung Kleiner Markt, weit aus. Nach dem Eigentümerwechsel zu Peek & Cloppenburg wurde das Gebäude im Erdgeschossbereich stark verändert. Heute sind dort mehr Fenster vorhanden, die Auskragung existiert nicht mehr. Ein interner und ein externer turmartiger Erschließungskern sind die einzigen Gliederungselemente (Quelle:



Kaiser-Wilhelm-Straße 4-6 (Landratsamt / Kreisständehaus)



Kaufhaus Peek & Cloppenburg (Kleiner Markt 5a) früher (oberes Foto) und heute (unteres Foto)

Architekturführer des Saarlandes; Ausgabe 2024 und <https://institut-aktuelle-kunst.de/kuenstlerlexikon/hanus-karl>)

• Post/ Pieper (Großer Markt 22): Das Gebäude wurde 1685/86 am heutigen Großen Markt (früher: Place d'Armes/

Paradeplatz) als Residenz der Saarlouis- er Festungs- und Garnisonsgouverneure errichtet. Es weist eine streng geglieder- te Fassade mit Mansarddach auf. Ur- sprünglich gab es mittig, im Bereich der heutigen Freitreppe, eine von Pilastern flankierte Tordurchfahrt in die dahinter gelegene barocke Gartenanlage. Die Fenster haben rechteckige Rahmungen und mit Triglyphen ornamentierte So- ckel, die auf den Geschossbändern auf- sitzen. Unter der preußischen Herrschaft wurde das Gebäude als Kommandantur, als Stabsgebäude des Regiments Graf Werder und als Sitz der Heeresverwal- tung genutzt. Im Jahr 1927 folgte der Einzug der Post als eine nicht-militäri- sche Nachnutzung. In den 1960er Jah- ren wurden schwere irreparable Schä- den in der Bausubstanz gefunden, eine Restaurierung war nicht mehr möglich. Die Oberpostdirektion entschloss sich daraufhin, aufgrund der großen his- torischen Bedeutung des Gebäudes, zu einem stilgerechten Wiederaufbau - trotz eines erheblichen Kostenauf- wandes. Somit folgte im Jahr 1976 ein Neubau in Form einer Rekonstruktion, wodurch die Bundespost (heute: Post- bank) den Neubau beziehen konnte. Im Jahr 2000 wurde das Kommandanturgebäude durch das Kaufhaus Pieper als Buchhandlung umgebaut. (Quelle: [https://de.wikipedia.org/wiki/Kommandantur_\(Saarlouis\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Kommandantur_(Saarlouis)), <https://institut-aktuelle-kunst.de/kunstlexikon/saarlouis-kommandantur-19496>, Chronik der Stadt Saarlouis 1680-2005, Hans Jörg Schu u.a., S. 179)



Post/ Pieper (Großer Markt 22)

Gebäude mit historischer Bedeutung

Im Sammelband „Kunst im öffentlichen Raum“ (Landkreis Saarlouis, Band 3), herausgegeben vom Institut für aktuelle Kunst im Saarland, werden in der Kreis- stadt Saarlouis mehrere Gebäude mit his- torischer Bedeutung hervorgehoben und beschrieben. Die Gebäude, die eine signifi- kante historische Relevanz aufweisen, wur- den grundsätzlich als erhaltenswert ein- gestuft. Größtenteils handelt es sich hier- bei auch um denkmalgeschützte Gebäude. Nachfolgend werden beispielhaft einzelne prägnante Gebäude vorgestellt.

- Choisyring 4-6: Das Areal der früheren Trainkaserne an der heutigen Straßen- ecke Choisyring/Zeughausstraße wurde zwischen 1912 und 1914 als städtische Mietskaserne bebaut. Die Stadt finan- zierte die Maßnahmen aus wirtschafts-

und steuerpolitischen Gründen mit städti- schen Geldern. Die Gebäude blieben auch nach dem Einzug der Militärs im Eigentum der Stadt. Im Jahr 1924 be- zog die „Öffentliche Gewerbeschule“ die ehemaligen Kammer- und Stabsge- bäude im südlichen Bereich des Kasern- enareals. Das Hauptmannschaftsge- bäude war bis 1932 an die französische Bergwerksdirektion vermietet, danach folgten weitere Nutzungen, u.a. waren zeitweise wieder Soldaten hier unter- gebracht. 1929 gründeten die Brüder Sternheimer im nördlichen Kasernen- bereich die Zigarettenfabrik »Jyldis«. Ferner entstanden hier die Tabakfabrik »Acker und Hüser«, die überwiegend Zigarren herstellte, sowie die Verpa- ckungs- und Kartonagenwerke »Astra«. In den 1950er Jahren beseitigte man die Kasernengebäude, welche die Gewerbe- schule beherbergten und errichtete an deren Stelle den Neubau des heutigen Gewerblichen Berufsbildungszentrums. Das ehem. Unterkunftsgebäude Choisy- ring 4-6 stellt somit heute das einzige noch vorhandene Gebäude der ehemaligen Trainkaserne dar. (Quelle: Kunst im öffentlichen Raum - Landkreis Saarlouis, Institut für aktuelle Kunst im Saarland, 2009, S. 103 f)

- Kaibelstraße 4-6 (Katasteramt): Bei dem Gebäude des heutigen Katasteramtes handelt es sich um ein Gebäude der ehemaligen Kaibelkaserne, welche im Zeitraum von 1911 und 1912 am damaligen Kaibelplatz (ehemaliger Exer- zierplatz vor Ravelin V) errichtet wurde. Durch die Aufgabe der militärischen Nutzung erfolgte in den Jahren 1925 und 1926 die Umnutzung zu Wohn-



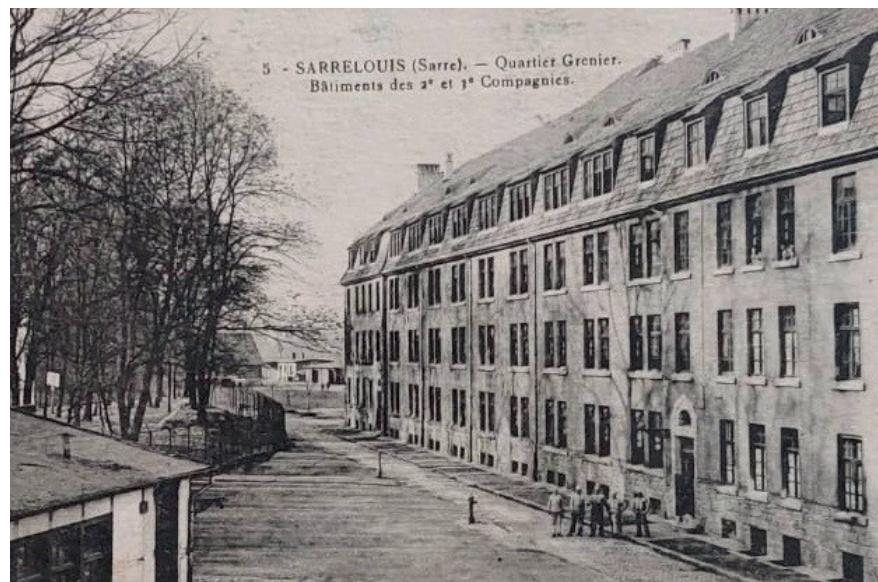
Choisyring 4-6

zwecken. Jedoch ging die Nachfrage nach Wohnraum in den 1960er Jahren zurück, weshalb die Kaserne seither der Unterbringung des Katasteramtes dient. (Quelle: Kunst im öffentlichen Raum - Landkreis Saarlouis, Institut für aktuelle Kunst im Saarland, 2009, S. 101 ff)

Gebäude mit künstlerischen Elementen

Der Sammelband „Kunst im öffentlichen Raum“ (Landkreis Saarlouis, Band 3), herausgegeben vom Institut für aktuelle Kunst im Saarland, hebt speziell in der Kreisstadt Saarlouis mehrere Gebäude hervor, die über Kunstwerke -an der Fassade, im Innen- oder Außenbereich- verfügen. Weitere Gebäude werden im „Kunstführer Saarland“ des Instituts für aktuelle Kunst im Saarland aufgelistet. Die dort beschriebenen Kunstwerke sind zu bewahren. Die aufgeführten Gebäude werden nicht zwingend als erhaltenswert eingestuft, erhalten jedoch den Zusatz, dass hier ein zu bewahrendes Kunstwerk vorhanden ist. Nachfolgend werden einige prägnante Beispiele vorgestellt.

- Kaibelstraße 4-6: Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Gebäude der ehemaligen Kaibekaserne, das nach Aufgabe der militärischen Nutzung in den Jahren 1925/26 einer zivilen Nutzung zugeführt wurde. Seit den 1960er Jahren dient es der Unterbringung des Katasteramtes. „Über der Eingangstüre, seinerzeit „Eingang für weibliche Berufe“, zu dem 1952/53 in der Kaibelstraße eingerichteten Arbeitsamt befindet sich ein Relief des Bildhauers Nikolaus Simon, der in den 1950er Jahren mehrere



Kaibelstraße 4-6 (Katasteramt)

Arbeiten im öffentlichen Raum der Stadt Saarlouis fertigte. Eingeschrieben in ein querrechteckiges Feld findet sich die gedrängte Darstellung von fünf Frauengestalten in unterschiedlichen Tätigkeiten. Zumeist nackt und in kneienden Haltungen, sind die Figuren sich leicht überlappend nebeneinander wiedergegeben. Attribute und Gesten versinnbildlichen weibliche Berufe. Die beiden Figuren links können durch Ährenbündel, Sichel und Rechen dem landwirtschaftlichen Bereich zugeordnet, die Frau ganz rechts durch das Kleinkind und die Weinrebe als Mutter und Nährerin/Winzerin identifiziert werden. Dagegen ist die Bedeutung der zentralen Figur mit einem langen, um die Hüften geschlungenen Tuch und die ihrer Nachbarin unklar. Die Gesten des An-den-Kopf-Greifens können sie als Vertreterinnen von geistigen

Berufen ausweisen.“ (Quelle: <https://institut-aktuelle-kunst.de/kunstlexikon/saarlouis-simon-wandgestaltung-1746>) Sowohl das Gebäude -als Teil der ehemaligen Kaibekaserne von historischer Bedeutung- als auch das künstlerische Fassadenelement werden als erhaltenswert eingestuft.

- Prof.-Notton-Straße 2: „Für die zur Neuen-Brauerei-Straße weisenden Giebelwand des Neubaus der Landwirtschaftsschule entwarf Joachim Pathen 1962 die Figur eines Sämannes. In farbigem Mosaik ist ein Bauer dargestellt, der die Saat traditionell in Handarbeit ausbringt, indem er die Körner dem vor den Leib gespannten Saattuch entnimmt und im Vorwärtsgehen mit seiner Rechten über dem Acker ausstreut. Zu seinen Füßen versinnbildlichen ein Pflug und sickelförmige Flächen den gepflügten Boden, die kultivierte Erde. Die Darstellung ist in gedeckten Farben gehalten, die Konturen in Schwarz. Offensichtlich ließ sich Joachim Pathen bei seinem Entwurf von dem 1850 entstandenen Gemälde „Le semeur“ (Der Sämann) von Jean-François Millet inspirieren, das sich heute im Museum of Fine Arts in Boston befindet. Millets Gemälde gehört zu jenen Gemälden, die „im späteren 19. Jahrhundert den Status von Ikonen bürgerlicher Arbeit“ erhielten (Joachimides, S. 87). Das Gebäude der Landwirtschaftsschule wird inzwischen vom Landratsamt genutzt.“ (Quelle: <https://institut-aktuelle-kunst.de/kunstlexikon/saarlouis-pathen-fassadengestaltung-1253>) Das Gebäude wird als Nachkriegsbau der 1950er Jahre nicht als erhaltenswert eingestuft. Da das vorhandene künstle-



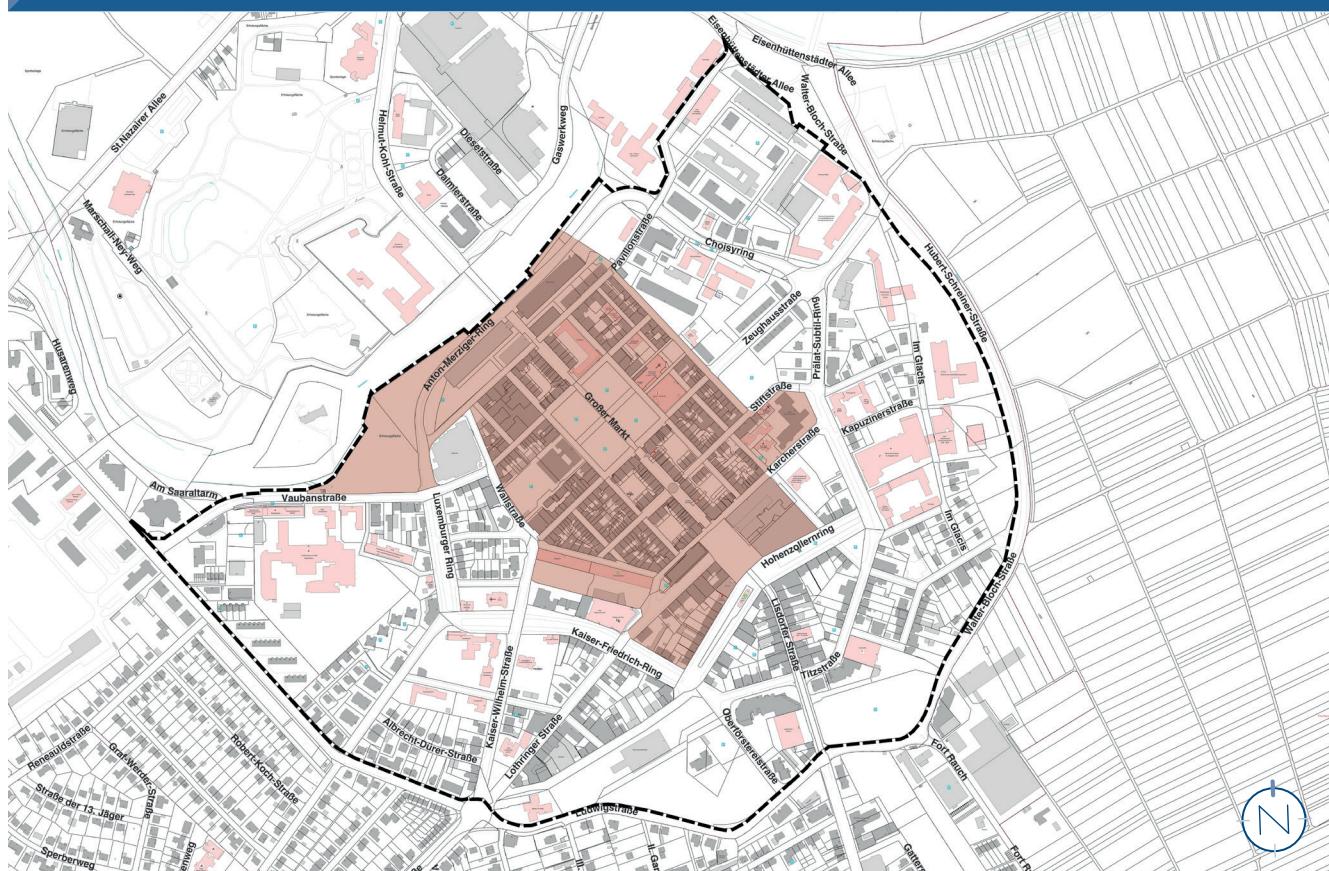
Künstlerisches Fassadenelement im Bereich der Kaibelstraße 4-6 (Katasteramt)

rische Fassadenelement erhalten werden soll, wird als Besonderheit des Gebäudes die Nennung im Kunstdführer Saarland aufgeführt.



Künstlerisches Fassadenelement im Bereich der Prof.-Notton-Straße 2

Teilbereich 1 - Zentrum mit Altstadt (rot)



Überblick

Die Kernstadt ist durch eine Vielzahl an Einzeldenkmälern sowie Ensemblebestandteilen geprägt. Hierzu zählen insbesondere die Französische Straße, Silberherzstraße, Friedenstraße, Bierstraße, Deutsche Straße, Großer Markt sowie die Kasematten. Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Teilbereichs 1 die Altstadtsatzung aus dem Jahr 1985 sowie eine Gestaltungssatzung von 1999. Durch die Hausgruppen werden klare Raumkanten hin zum öffentlichen Raum definiert.



Bauweise

Im Bereich des Teilbereiches 1 ist erkennbar, dass dieser Teilbereich überwiegend durch eine geschlossene, hoch verdichtete Bauweise geprägt wird. Vereinzelt sind große Gebäudekomplexe bzw. -kubaturen (Sonderbaukörper) vorzufinden, welche unter eine abweichende Bauweise fallen. Diese befinden sich u.a. im Bereich der Deutschen Straße 14, 16, 19 und 21, Großer Markt 5, 8 und 22, Kleiner Markt 1, 2 und 5, Alte-Brauerei-Straße 3 und 5 sowie Prälat-Subtil-Ring 3a. Teilweise weist die geschlossene Bauweise Lücken auf, welche insbesondere im Bereich der Grünebaumstraße vorzufinden sind.



Gebäudestellung und Bauflucht

Die geschlossenen Hausgruppen sind allesamt traufständig zur Straße gerichtet. Durch die dichte, geschlossene Bebauung sowie die großen Gebäudekubaturen werden klare, einheitliche Raumkanten bzw. Baufluchten ausgebildet. Im Bereich des Postgässchens sind vereinzelt Vor- und Rücksprünge einzelner Gebäude bzw. Gebäudeensembles zu erkennen.

Geschossigkeit

Die Geschossigkeit richtet sich grundsätzlich nach zwei bis vier Geschossen. Drei- bis viergeschossige Gebäude befinden sich v.a. im Bereich Großer Markt, Deutsche Straße und Französische Straße. Insbesondere in der Adlerstraße sind vereinzelt "Höhenausreißer" mit 5 Geschossen vorzufinden. Die übrigen Bereiche werden überwiegend von zwei bis drei Geschossen geprägt.

Prägend für den Teilbereich ist zudem eine Mindest-Höhe der Gebäude, wodurch städtebaulich einheitliche Raumkanten geschaffen werden.



Dachformen und -aufbauten

Der Teilbereich 1 wird durch geneigte Dächer geprägt. Dominierende Dachformen sind hierbei Walm- sowie Satteldächer. Am Großen Markt, am Kleinen Markt, in der Kavalleriestraße sowie am Prälat-Subtil-Ring sind vereinzelt Flachdächer vorzufinden.

Im Teilbereich sind zudem Dachaufbauten vorhanden. Für diesen Bereich sind insbesondere Walmdachgauben, Giebelgauben sowie Tonnendachgauben charakteristisch. Die Dachgauben sind allesamt auf ihre Proportionen und Lage auf die Hauptdächer abgestimmt und vermitteln somit einen harmonischen Eindruck der Dachlandschaft.



Fassadengliederung und Fensterformate

Der Teilbereich 1 ist überwiegend durch eine symmetrische Fassadengliederung geprägt (im Bereich der zentralen Fußgängerzone erst ab dem 1. OG, da sich in der EG-Ebene Ladenzeilen befinden). Besonders prägend sind die vertikalen Fensterformate, welche i.d.R. in der horizontalen Fassadengliederung symmetrisch zueinander angeordnet sind. Die vertikale Gliederung ist jedoch aufgrund unterschiedlicher Gestaltung der Erdgeschosszonen häufig asymmetrisch.



Fassadendetails

Vermehrt sind Gebäude mit architektonischen und künstlerischen Fassadendetails vorzufinden. Besonders häufig sind Gesimse sowie Lisene und Ornamente zu erkennen. Zudem befinden sich häufig Fenstergiebel oberhalb der Fenster.



Gebäudevorflächen

Aufgrund der sehr dichten Bebauung (überwiegend Blockrandbebauung) sind innerhalb des Teilbereiches 1 keine in der Summe (prägenden) Gebäudevorflächen vorzufinden.

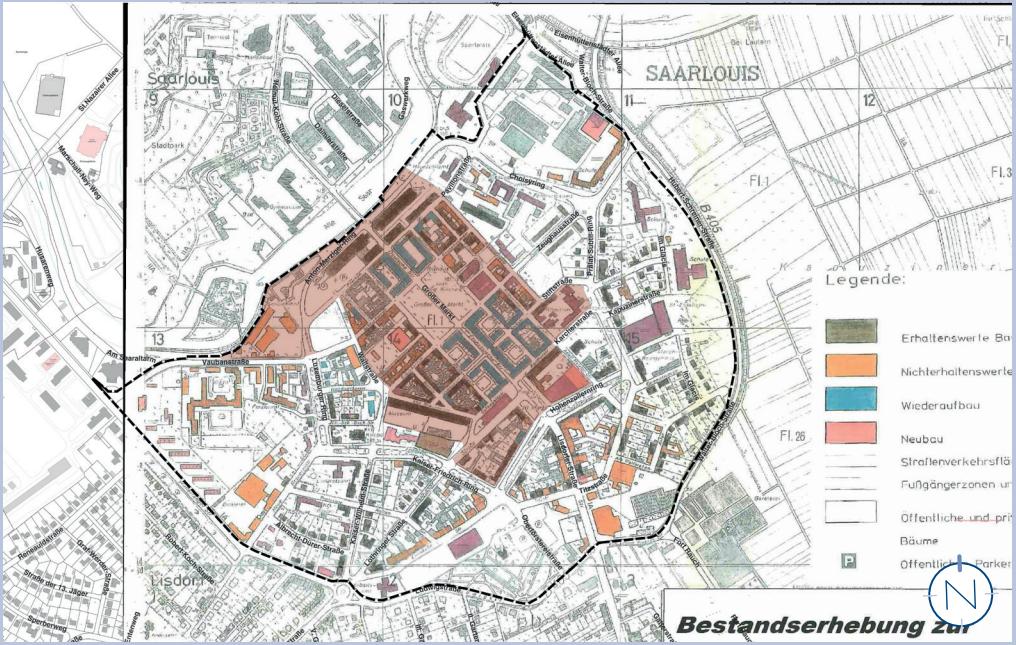
Gebäude mit architektonischen / historischen Besonderheiten

- Adlerstraße 5 („Wohnhaus 50+“)
- Alte-Brauerei-Straße 3, 5 (Gebäude der ehem. Kaserne VI)
- Bierstraße 13 (Wohnhaus Marschall Ney)
- Deutsche Straße 14/19 (ehem. Proviantamt)
- Deutsche Straße 16, Kasemattenhof 2, 4, 6, 8, 12 (Kasematten)
- Deutsche Straße 21: Kasematten
- Engelstraße (Piper) (Gebäude im Bauhaus-Stil)
- Großer Markt 1 (Rathaus)
- Großer Markt 4, 5, 6 (Kath. Kirche "St. Ludwig")
- Großer Markt 22 (Rekonstruktion Kommandanturgebäude)
- Karcherstraße 6/Kleiner Markt (Gebäude der ehem. Kaserne IV)
- Kleiner Markt 5a, b (P&C-Gebäude)
- Pavillonstraße 8, 10, 12, 14, 16 (Gebäude der ehem. Kaserne I)
- Stiftstraße 14, 16, 18 (ehem. Hospital)
- Zeughausstraße 16 (Wohn- und Geschäftshaus „Rollars Eck“)

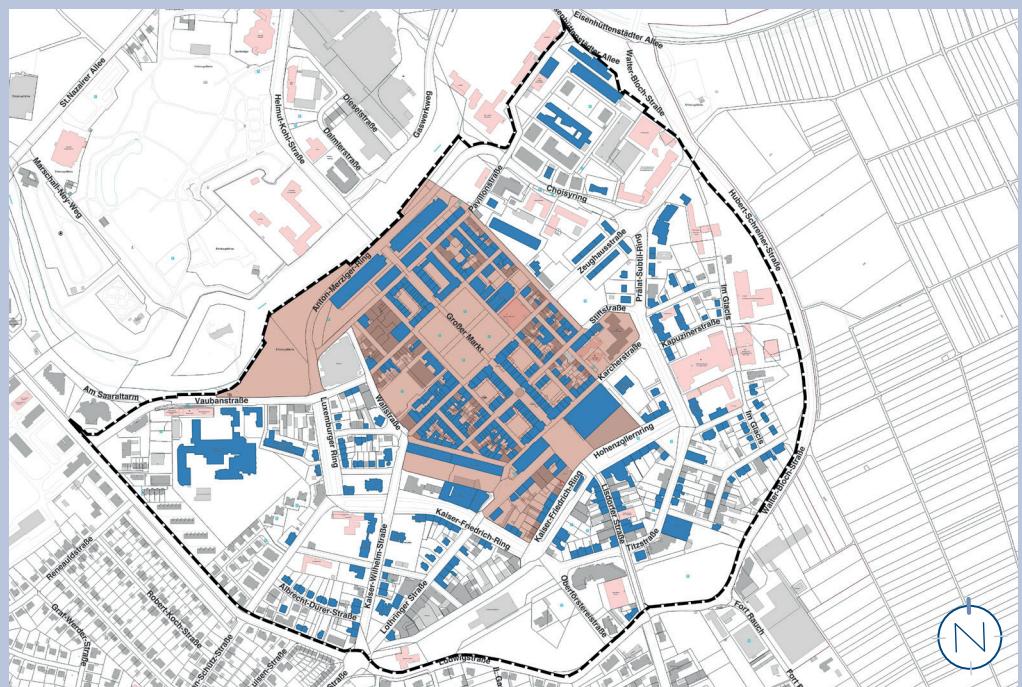
Gebäude mit künstlerischen Elementen

- Alte-Brauerei-Straße 5 (Brunnen, Fenster)
- Französische Straße 29 (Gedenktafel)
- Großer Markt 1 (Wandgestaltung, Wandteppich, Relief, Fassadengestaltung)
- Grünebaumstraße 2 (Wandteppich)

Check-Liste zur Bewertung der Erhaltungswürdigkeit von Gebäuden im Teilbereich 1

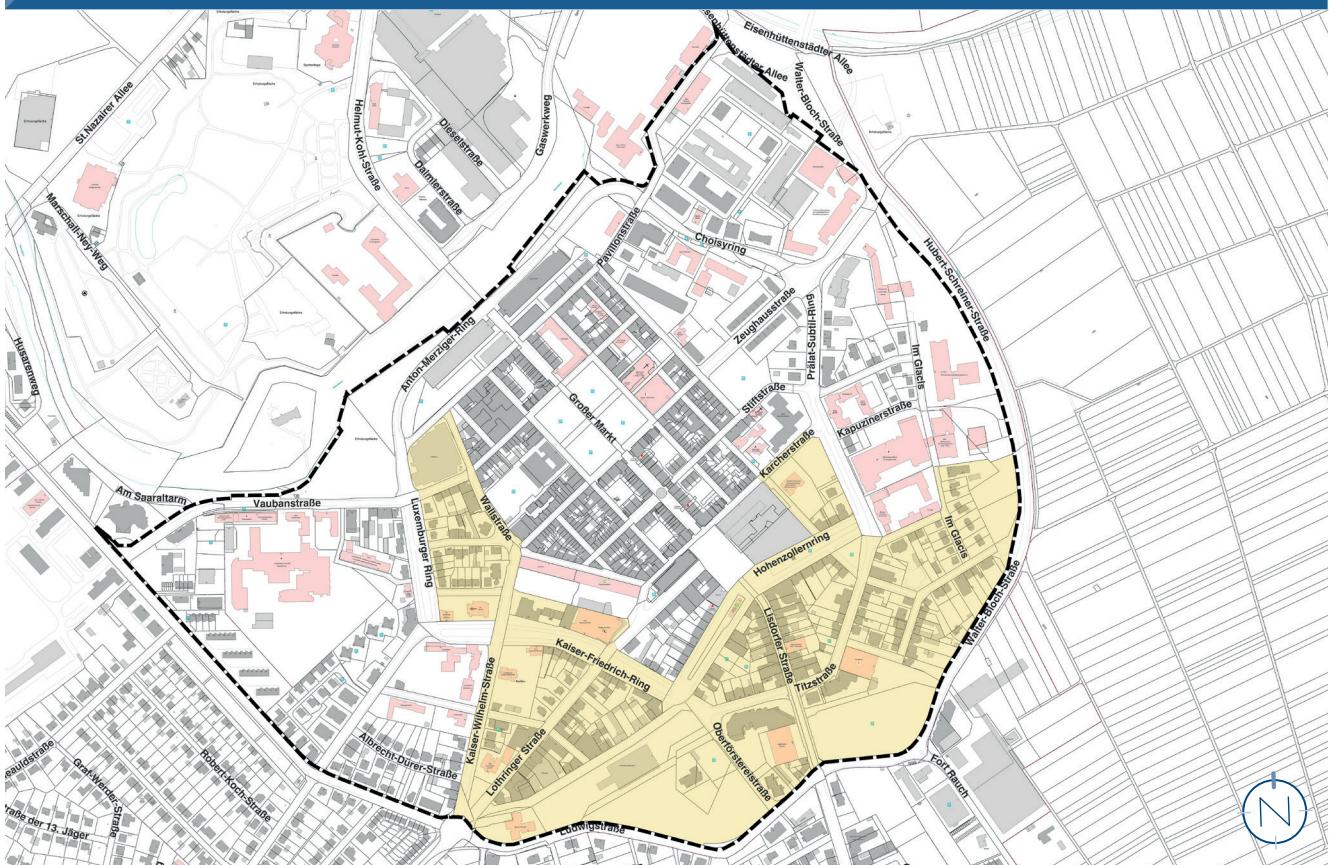
Spezifische Erhaltungsziele	Im Teilbereich 1 sind folgende Ziele zu erfüllen: <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der historischen Bausubstanz und Bewahrung des Stadtbildes, • Erhalt und Ergänzung prägender Raumkanten sowie historischer und straßenraumbegrenzender Baufüllungen, • Erhaltung der städtebaulichen Dichte und Maßstäblichkeit, • Erhalt der prägenden Gebäudegestaltung und Dachlandschaft mit Dachaufbauten und • Erhalt der prägenden Fassadengestaltung sowie Schutz architektonischer und künstlerischer Einzelheiten.
dadurch zu bewertende Gebäudekriterien mit besonderer Gewichtung	<ul style="list-style-type: none"> • Bauweise, • Gebäudegestaltung & Baufüllungen, • Geschossigkeit, • Dachformen & -aufbauten, • Fassadengliederung & Fensterformate und • Fassadendetails.
Ergebnis	<p>Die als erhaltenswert eingestuften Gebäude decken sich größtenteils mit den erhaltenswerten Gebäude der Erhaltungssatzung von 1979. In Teilbereichen wird jedoch bzgl. der Einstufung von der Alt-Satzung abweichen (z.B. im Bereich der Silberherzstraße und des Postgäbchens). Hier werden aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Merkmale die prägenden und teils denkmalgeschützten Gebäudestrukturen zum Erhalt festgesetzt.</p>  <p>erhaltenswerte Gebäude (1979), braun und blau dargestellt; Quelle Kataster: Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung, Kontrollnummer SLS-007/06, Stand Katastergrundlage: November 2023; Quelle Plan Erhaltungssatzung: Kreisstadt Saarlouis; Bearbeitung: Kernplan</p>

Check-Liste zur Bewertung der Erhaltungswürdigkeit von Gebäuden im Teilbereich 1



erhaltenswerte Gebäude (2024) (Anlage 4), blau dargestellt; Quelle Kataster: Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung, Kontrollnummer SLS-007/06, Stand Katastergrundlage: November 2023; Bearbeitung: Kernplan

Teilbereich 2 - Südliche Innenstadt (gelb)



Überblick

Der Teilbereich 2 umfasst überwiegend geschlossene Blockbauten sowie einzelne Punktbaudenkmäler. Darüber hinaus sind rund zehn Einzeldenkmäler und Ensemblebestandteile innerhalb des Teilbereiches vorhanden. Diese befinden sich u.a. am Kleinen Markt, in der Lisdorfer Straße, am Kaiser-Friedrich-Ring, in der Lothringer Straße sowie in der Handwerkerstraße.



Bauweise

Der Teilbereich 2 wird überwiegend durch eine geschlossene Bauweise definiert. Im Bereich der Titzstraße sowie dem Kaiser-Friedrich-Ring sind einzelne Lücken in den geschlossenen Blockbauten zu erkennen. Zudem finden sich einzelne Punktbaudenkmäler im Bereich der Lothringer Straße (Hs.-Nr. 2-8, gerade Zahlen), des Luxemburger Rings (Hs.-Nr. 1,3), der Vaubanstraße 7, der Kaiser-Wilhelm-Straße 2,3, der Handwerkerstraße 1 und 2 sowie der Ludwigstraße 10. Abweichende Baukörper sind u.a. in der Titzstraße 24 sowie am Kleinen Markt 1,2, 5 a-b zu finden.



Gebäudestellung und Bauflucht

Die Gebäude sind allesamt traufständig entlang der Erschließungsstraßen organisiert. Durch die überwiegend geschlossene Bauweise sind klare, einheitliche Baufluchten ausgebildet, welche lediglich durch kleinere Baulücken unterbrochen werden. Vor- oder Rücksprünge von den Gebäuden sind jedoch nicht vorzufinden.



Geschossigkeit

Die Geschossigkeit innerhalb des Teilbereiches staffelt sich auf zwei bis drei Geschosse, drei bis vier Geschosse sowie vier bis fünf Geschosse. Insbesondere die Lisdorfer Straße und die südliche Lothringer Straße weisen bis zu fünf Geschosse auf. Auch das Theater am Ring stellt einen fünfgeschossigen Baukörper dar. Besonders prägende Gebäude zeigen sich mit jeweils sechs Geschossen in der Ludwigstraße 10 sowie in der Titzstraße 24. Darüber hinaus ist eine wesentliche Dominante in der Titzstraße 17 mit rund neun Geschossen zu finden.



Dachformen und -aufbauten

Im Teilbereich 2 sind überwiegend Walm-, Krüppelwalm- und Satteldächer vorhanden. Die Gebäude der Lothringer Straße 33, der Prof.-Notton-Straße 6 und 10, am Kleinen Markt 5 a-b sowie in der Titzstraße 20 weisen Flachdächer auf. Eine besondere Form eines Dachform-Ausreißers zeigt die Feuerwehr in der Walter-Bloch-Straße 19 mit einem Tonnendach.

Es sind vermehrt Dachaufbauten in Form von Schleppgauben vorzufinden. Eine solche Form der Dachgaube ist u.a. entlang der Lisdorfer Straße sowie entlang des Kaiser-Friedrich-Rings zu finden. Zudem lassen sich kleinere, untergeordnete Tonnengauben und Segmentbogen-gauben im Bereich der Lothringer Straße erkennen. Weitere untergeordnete Giebelgauben und Segmentbogengauben sind u.a. entlang der Lisdorfer Straße vorzufinden.



Fassadengliederung und Fensterformate

Der Teilbereich wird überwiegend durch symmetrische Fassadengliederungen geprägt. Zudem werden die Fenster fast ausschließlich vertikal in die Fassade integriert. Asymmetrische Fassadengliederungen finden sich u.a. in der Prof.-Notton-Straße 6, entlang des Kaiser-Friedrich-Rings sowie entlang der Lothringer Straße 2, 4, 6, 8 und 10.



Fassadendetails

Gebäude mit auffälligen Lisenen oder Gesimsen sind beispielsweise in der Lisdorfer Straße 1-4, 6, 11, 15, 17, in der Titzstraße 19, 25, 27, in der Kaiser-Wilhelm-Straße 11-15 (ungerade Zahlen), in der Lothringer Straße 1, 7, 35, am Kleinen Markt 1, 2, 4 sowie am Kaiser-Friedrich-Ring 9 und 11 zu finden.



Gebäudevorflächen

Prägende Gebäudevorflächen sind innerhalb des Teilbereiches 2 kaum vorzufinden. Lediglich im Bereich der Punktgebäude entlang der Lothringer Straße 2 bis 8 (gerade Zahlen), entlang des Luxemburger Rings (Hs.-Nr. 1-9) und der Johann-Sebastian-Bach-Straße 1 - 11 (ungerade Zahlen) befinden sich Gebäudevorflächen in Form von begrünten Vorgärten und Einfahrten.



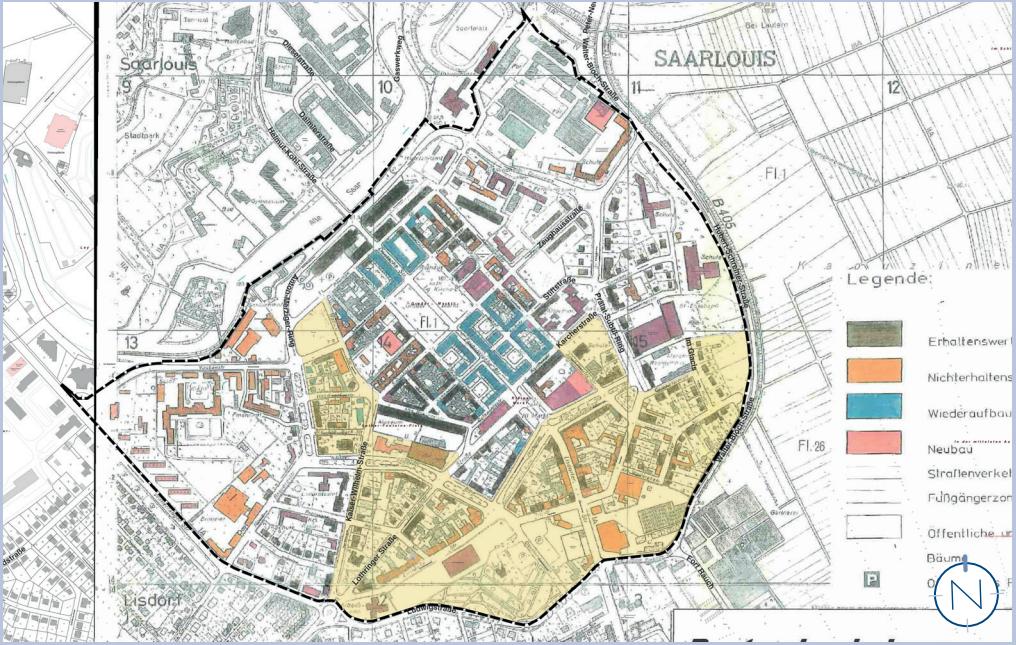
Gebäude mit architektonischen / historischen Besonderheiten

- Kaiser-Friedrich-Ring 26 (Theater am Ring)
- Titzstraße 5 („Wohnhaus Ziegert“)
- Walter-Bloch-Straße 19 (Feuerwache)
- Kleiner Markt 3a (Busbahnhof mit Wartehalle)

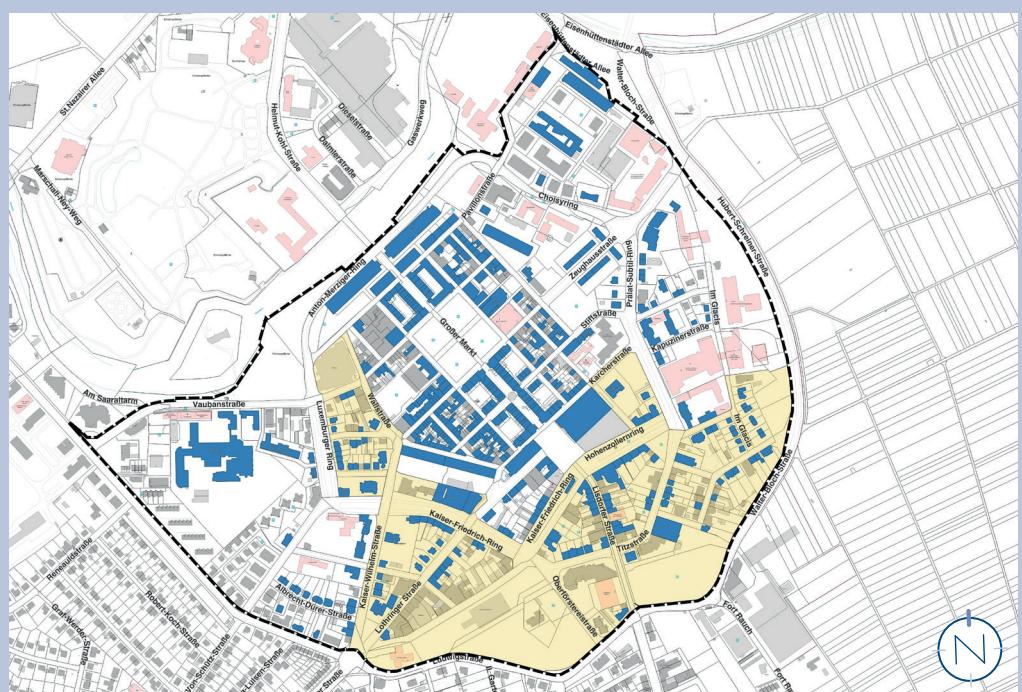
Gebäude mit künstlerischen Elementen

- Adolf-Hetzler-Straße 3 (Brunnen)
- Kaiser-Friedrich-Ring 9 (Glasobjekt, Fenster)
- Kaiser-Friedrich-Ring 26 (Fenstergestaltung, Fassadengestaltung)
- Kaiser-Wilhelm-Straße 15 (Lichtplastik, Fenstergestaltung, Wandbehang)
- Lisdorfer Straße 1 (Wandgestaltung, Fassadengestaltung, Reliefs)
- Lisdorfer Straße 14 (Wandgestaltung)

Check-Liste zur Bewertung der Erhaltungswürdigkeit von Gebäuden im Teilbereich 2

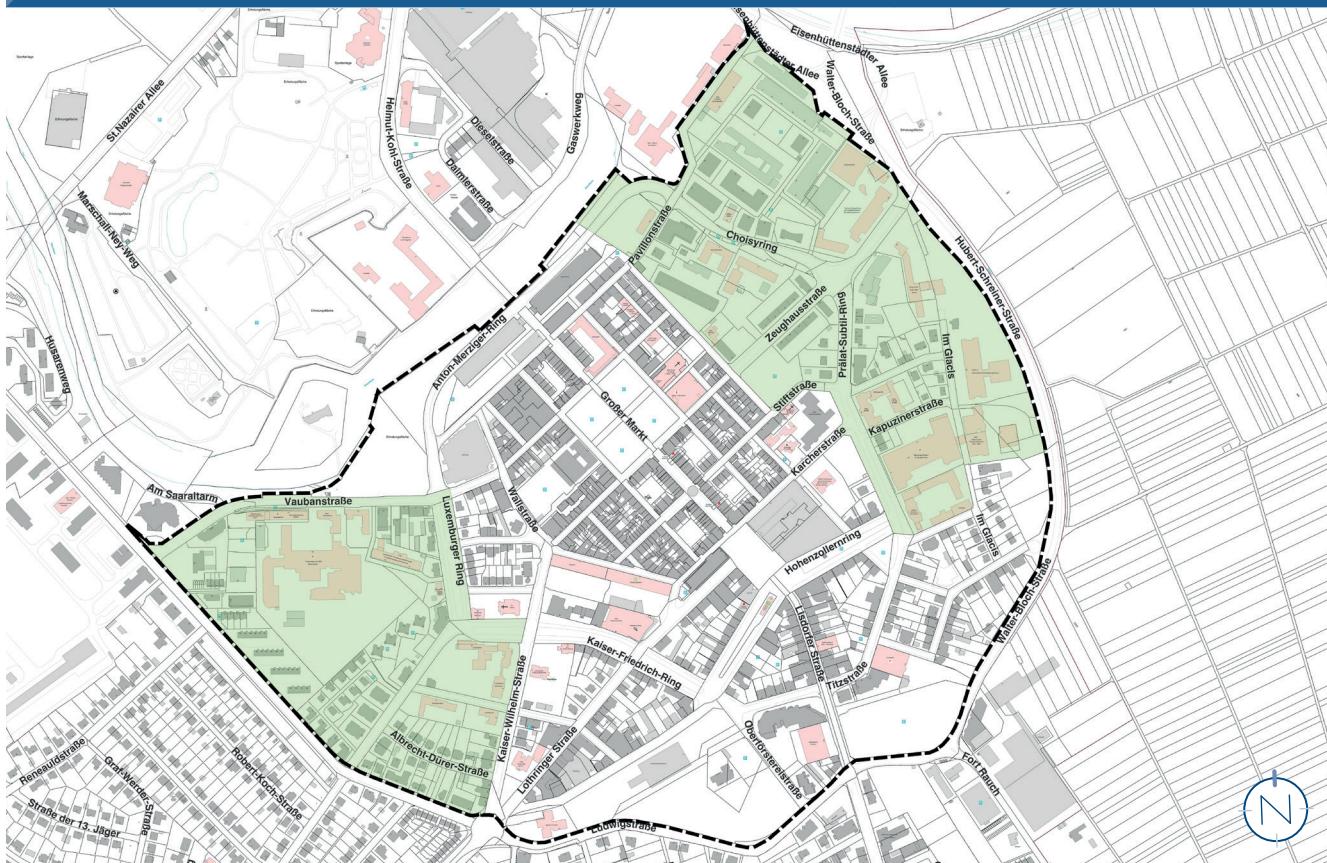
Spezifische Erhaltungsziele	Im Teilbereich 2 sind folgende Ziele zu erfüllen: <ul style="list-style-type: none"> Bewahrung des Stadtbildes, Erhalt und Ergänzung prägender Raumkanten sowie straßenraumbegrenzender Baufluchten, Erhaltung der städtebaulichen Dichte und Maßstäßlichkeit, Erhalt der prägenden Fassadengestaltung sowie Schutz architektonischer Einzelheiten und Erhalt der prägenden Gebäudevorflächen.
dadurch zu bewertende Gebäudekriterien mit besonderer Gewichtung	<ul style="list-style-type: none"> Bauweise, Gebäudestellung & Baufluchten, Geschossigkeit, Fassadengliederung & Fensterformate, Fassadendetails und prägende Gebäudevorflächen.
Ergebnis	<p>Die als erhaltenswert eingestuften Gebäude decken sich größtenteils mit den erhaltenswerten Gebäude der Erhaltungssatzung von 1979. In Teilbereichen wird jedoch bzgl. der Einstufung von der Alt-Satzung abweichen (z.B. im Bereich der Straße "Am Wallgraben" und Asterstraße). Hier wurden ehemalige erhaltenswerte Gebäude zwischenzeitlich durch Neubauten ersetzt.</p>  <p>erhaltenswerte Gebäude (1979), braun und blau dargestellt; Quelle Kataster: Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung, Kontrollnummer SLS-007/06, Stand Katastergrundlage: November 2023; Quelle Plan Erhaltungssatzung: Kreisstadt Saarlouis; Bearbeitung: Kernplan</p>

Check-Liste zur Bewertung der Erhaltungswürdigkeit von Gebäuden im Teilbereich 2



erhaltenswerte Gebäude (2024) (Anlage 4), blau dargestellt; Quelle Kataster: Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung, Kontrollnummer SLS-007/06, Stand Katastergrundlage: November 2023; Bearbeitung: Kernplan

Teilbereich 3 - Östliche und westliche Innenstadt (grün)



Überblick

Der Teilbereich 3 ist durch eine heterogene Bebauung geprägt. Innerhalb des Teilbereiches sind insbesondere große, abweichende Sonderbauten vorzufinden, welche kleineren Punktbauden gegenüber stehen. Zudem sind im östlichen Bereich insgesamt drei Einzeldenkmäler vorhanden, welche sich am Choisyring 10, in der Kavalleriestraße 3-7 sowie am Prälat-Subtil-Ring 10 befinden. Im westlichen Bereich befinden sich darüber hinaus sechs Einzeldenkmäler und Ensemblebestandteile, welche sich größtenteils im Bereich der Kaiser-Wilhelm-Straße (Hs.-Nr. 4, 6 und 8 sowie die ev. Kirche) befinden. Darüber hinaus sind am Luxemburger Ring 8 sowie am Kaiser-Friedrich-Ring 46 weitere denkmalgeschützte Gebäude vorhanden.



Bauweise

Der Teilbereich weist eine weitläufige, aufgelockerte Bebauung auf. Das Gebiet wird überwiegend durch Sonderbauten, für welche eine abweichende Bauweise definiert werden kann, sowie durch Punktbauden, welche unter eine offene Bauweise fallen, geprägt. Punktbauden befinden sich im Osten insb. im Bereich des Prälat-Subtil-Ring sowie der Gerichtsstraße, Im Glacis, in der Kapuzinerstraße und in der Gymnasiumstraße. Zudem sind im westlichen Bereich überwiegend Punktbauden vorzufinden. Mögliche Sonderbauten stellen u.a. das DRK-Klinikum in der Vaubanstraße 25, das Gesundheitszentrum Hs.-Nr. 27 sowie das Landesamt für Vermessung in der Kaibelstraße 4 und 6 dar. Darüber hinaus sind insb. im Osten Sonderbauten, wie die Kaserne X oder das TGSBBZ Saarlouis, vorhanden.



Gebäudestellung und Bauflucht

Nahezu alle innerhalb des Teilbereich 3 liegenden Gebäude stehen traufständig zur Erschließungsstraße. Durch die vermehrt vorkommenden Gebäudekomplexe (Sonderbauten) sind die Baufluchten grundsätzlich eingehalten. Lediglich in den Bereichen des Prälat-Subtil-Ring, der Gerichtsstraße, der Kapuzinerstraße, der Straße "Im Glacis" sowie der Vaubanstraße sind vereinzelt Gebäudevor- und Rücksprünge der Punktbauden zu erkennen.



Geschossigkeit

Die durchschnittliche Geschossigkeit beträgt zwei bis fünf Geschosse. Ein prägender Ausreißer stellt das Marienhaus-Klinikum mit rund zehn Geschossen dar. Zudem fällt das Gebäude des Gesundheitsamtes (Choisyring 5) mit lediglich einem Geschoss derzeit aus dem Stadtbild heraus und steht somit im Widerspruch zu dem benachbarten viergeschossigen Gebäude (Hs.-Nr. 9). Eine Aufstockung des Gebäudes ist jedoch kurz- bis mittelfristig vorgesehen. V.a. die kleineren Einfamilienhäuser weisen durchschnittlich zwei bis drei Geschosse auf, während die vorhandenen Mehrfamilienhäuser meist von vier bis fünf Geschossen geprägt sind. Ein weiterer "Ausreißer" stellt das Gebäude der Wallerfanger Straße 86 mit rund neun Geschossen dar.



Dachformen und -aufbauten

Innerhalb des Teilbereiches weisen die Gebäude überwiegend Sattel-, Mansard- und Walmdächer auf. Durch die vielzähligen Neubauten sind zudem auch vermehrt Dachform-Ausreißer in Form von Flachdächern vorhanden. Entlang der Albrecht-Dürer-Straße sind darüber hinaus vereinzelt Zwerchdächer vorzufinden.



Dachgauben sind zudem lediglich im Bereich der Albrecht-Dürer-Straße, im östlichen Bereich der Wallerfanger Straße, der Neue-Brauerei-Straße, des Prälat-Subtil-Rings, der Gerichtsstraße sowie in der Kaiser-Wilhelm-Straße zu erkennen. Hierbei handelt es sich insbesondere um untergeordnete, kleinere Schlepp- und Giebelgauben.

Fassadengliederung und Fensterformate

Grundsätzlich weist der Teilbereich eine symmetrische Fassadengliederung mit vertikalen Fensterausrichtungen auf. Die Fenster werden dabei in erster Linie vertikal in die Fassade integriert. Insbesondere bei den Mehrfamilienhäusern erfolgt jedoch eine horizontale Integration.



Fassadendetails

Vereinzelt sind Gebäude mit architektonischen Fassadendetails vorzufinden. Besonders häufig sind Gesimse sowie Lisene zu erkennen. Zudem befinden sich häufig Fenstergiebel oberhalb der Fenster. Prägende Gebäude stellen insbesondere das Amtsgericht (Prälat-Subtil-Ring 10), Prälat-Subtil-Ring 5-22, Gymnasiumstraße 1-4, Choisyring 10, Kavalleriestraße 3-7 Kaiser-Wilhelm-Straße (Hs.-Nr. 4, 6, 8, 16 und 18) sowie entlang des Luxemburger Rings (Hs.-Nr. 2 und 8) dar.



Gebäudevorflächen

Prägende Gebäudevorflächen sind insbesondere in der Kavalleriestraße 3-7 sowie entlang des Prälat-Subtil-Ring 5-9 (ungerade Zahlen) sowie 14-20 (gerade Zahlen) vorhanden. Entlang der Gerichtsstraße, der Albrecht-Dürer-Straße sowie im Donnerpark sind Gebäudevorflächen als begrünte Vorgärten und Einfahrten ausgestaltet. Auch die Gebäude der Neue-Brauerei-Straße 2 a-d und der Wallerfanger Straße 4-20 (gerade Zahlen) weisen überwiegend begrünte Gebäudevorflächen auf.



Gebäude mit architektonischen / historischen Besonderheiten

- Choisyring 4-6 (Gebäude der ehem. Train-Kaserne)
- Choisyring 10 (Laboratorium)
- Kaibelstraße 4-6 (Gebäude der ehem. Kaibel-Kaserne)
- Kaiser-Wilhelm-Straße 4-6 (Landratsamt/ehem. Kreisständehaus)
- Kavalleriestraße 3, 5, 7 (Gebäude der ehem. Kaserne X)
- Ludwig-Karl-Balzer-Allee 2, 7, 9, 11, 13, 15 (Gebäude der ehem. Train-Kaserne)
- Prälat-Subtil-Ring 10 (Amtsgericht)
- Prälat-Subtil-Ring 22 (Hotel „La Maison“)
- Vaubanstraße 21 (Gebäude der ehem. Kaibel-Kaserne)
- Vaubanstraße 25 (Gebäude der ehem. Kaibel-Kaserne)

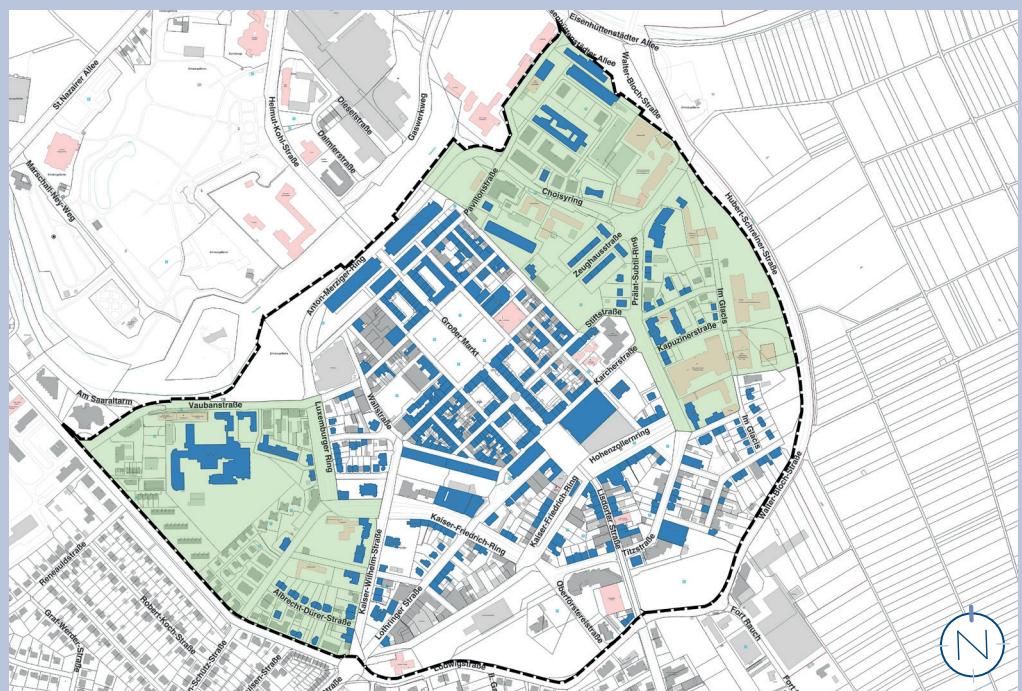
Gebäude mit künstlerischen Elementen

- Choisyring 3 (Plastik)
- Choisyring 5 (Brunnen)
- Choisyring 10 (Plastik, Skulptur, Wandgestaltung, Stahlplastik)
- Kaibelstraße 4-6 (Relief)
- Kaiser-Friedrich-Ring (ev. Kirche) (Glasfenster)
- Kaiser-Wilhelm-Straße 4-6 (Plastik, Wandgestaltung)
- Prälat-Subtil-Ring 2 (Brunnen)
- Prälat-Subtil-Ring 4 (Wandgestaltung)
- Prälat-Subtil-Ring 10 (Fassadengestaltung, Plastik)
- Prof.-Notton-Straße 2 (Fassadengestaltung, Wandgestaltung)
- Vaubanstraße 25 (Brunnenplastik)
- Zeughausstraße 25 (1) (kunstpädagogisches Projekt)
- Zeughausstraße 32 (Fassadengestaltung)

Check-Liste zur Bewertung der Erhaltungswürdigkeit von Gebäuden im Teilbereich 3

Spezifische Erhaltungsziele	Im Teilbereich 3 sind folgende Ziele zu erfüllen: <ul style="list-style-type: none"> • Bewahrung des Stadtbildes und des lokalen Charakters, • Erhalt des Gebietscharakters durch den Schutz der baulichen Struktur und des angepassten Wohnumfeldes, • Erhalt der Baukubaturen und • Erhalt der prägenden Fassadengestaltung und Schutz der architektonischen Vielfalt, • Erhalt der prägenden Gebäudevorflächen.
dadurch zu bewertende Gebäudekriterien mit besonderer Gewichtung	<ul style="list-style-type: none"> • Bauweise, • Geschossigkeit, • Fassadengliederung & Fensterformate und • prägende Gebäudevorflächen.
Ergebnis	<p>Die als erhaltenswert eingestuften Gebäude decken sich größtenteils mit den erhaltenswerten Gebäude der Erhaltungssatzung von 1979. In Teilbereichen wird jedoch bzgl. der Einstufung von der Alt-Satzung abgewichen (z.B. im Bereich der Vaubanstraße). Hier werden aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Merkmale die prägenden Gebäudestrukturen der DRK-Klinik zum Erhalt festgesetzt.</p> <p>erhaltenswerte Gebäude (1979), braun und blau dargestellt; Quelle Kataster: Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung, Kontrollnummer SLS-007/06, Stand Katastergrundlage: November 2023; Quelle Plan Erhaltungssatzung: Kreisstadt Saarlouis; Bearbeitung: Kernplan</p>

Check-Liste zur Bewertung der Erhaltungswürdigkeit von Gebäuden im Teilbereich 3



erhaltenswerte Gebäude (2024) (Anlage 4), blau dargestellt; Quelle Kataster: Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung, Kontrollnummer SLS-007/06, Stand Katastergrundlage: November 2023; Bearbeitung: Kernplan

Dritter Teil - Abweichungen, Ordnungswidrigkeiten, Schlussbestimmungen

Ausnahmen

Gemäß Satzung bedürfen bestimmte bauliche Maßnahmen keiner Genehmigung, sofern sie keine extern sichtbaren Veränderungen nach sich ziehen. Dies ist darin begründet, dass innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der Anlage nicht beeinflussen, typischerweise keine Auswirkungen auf die städtebauliche oder architektonische Harmonie der Umgebung haben. Folglich ist eine vereinfachte Handhabung solcher Maßnahmen sinnvoll, um unnötige bürokratische Hürden zu vermeiden und Eigentümern mehr Flexibilität bei der internen Gestaltung ihrer Immobilien zu gewähren.

Weiterhin sind Nebenanlagen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke von der Erhaltungssatzung ausgenommen, solange diese nicht prägend für das städtebauliche Bild gemäß den Erhaltungszielen nach § 2 sind. Diese Regelung trägt der Tatsache Rechnung, dass solche Nebenanlagen oft von geringerer visueller Bedeutung sind und ihre Gestaltung weniger Einfluss auf das Gesamtbild der Umgebung hat. Die Ausnahme solcher Nebenanlagen von der Erhaltungssatzung ermöglicht eine größere gestalterische Freiheit für die Grundstücks-eigentümer, während die ästhetischen und historischen Werte der Stadt geschützt werden.

Zuständigkeit, Verfahren

Die Regelung, dass die Genehmigung durch die Kreisstadt Saarlouis als Gemeinde erteilt wird, spiegelt die übliche Praxis wider, bei der lokale Behörden direkt in die Verwaltung und Überwachung von Baumaßnahmen involviert sind. Dies fördert die Einhaltung städtebaulicher Vorgaben und lokaler Normen, welche spezifisch auf die Bedürfnisse und den Charakter der Stadt zugeschnitten sind. Die Kooperation mit der UBA der Kreisstadt Saarlouis bei der Genehmigungserteilung gewährleistet, dass alle relevanten lokalen Vorschriften und Planungsziele berücksichtigt werden.

Wenn eine baurechtliche Genehmigung oder eine entsprechende Zustimmung erforderlich ist, erfolgt die Genehmigungserteilung durch die UBA der Kreisstadt Saarlouis. Diese Vorgehensweise stellt sicher, dass sowohl die gesetzlichen als auch die städtebaulichen Anforderungen erfüllt sind und dient der Harmonisierung von übergeordneten rechtlichen Anforderungen mit lokalen Entwicklungsvorstellungen. Dies fördert eine kohärente Stadtentwicklung und hilft dabei, das städtische Umfeld im Sinne der Gesamtgemeinschaft zu gestalten und zu erhalten.

Ordnungswidrigkeiten

Die Festlegung, dass das Ändern oder Rückbauen einer baulichen Anlage im Gelungsbereich der Erhaltungssatzung ohne die erforderliche Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB darstellt, dient dem Schutz und der Erhaltung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und der historischen Substanz. Die Erhaltungssatzung zielt darauf ab, das charakteristische Bild einer Stadt oder eines Stadtviertels zu bewahren, was durch nicht genehmigte Baumaßnahmen untergraben werden könnte.

Die Möglichkeit, solche Verstöße mit einer Geldbuße von bis zu 30.000 Euro zu ahnden, gemäß § 213 Abs. 3 BauGB, unterstreicht die Bedeutung der Einhaltung dieser Vorschriften und wirkt präventiv gegen unerlaubte Bauaktivitäten. Diese Geldstrafe dient als finanzieller Anreiz für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und hilft, das geordnete und geplante städtische Wachstum sowie den Denkmalschutz zu fördern.

Inkrafttreten

Diese Erhaltungssatzung der Kreisstadt Saarlouis tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Kreisstadt Saarlouis in Kraft.

Die Erhaltungssatzung wird mit bestehenden Satzungen und Bebauungsplänen bei einer Prüfung von Bauvorhaben in gleichen Maßstäben berücksichtigt.

Die Erhaltungssatzung gilt somit unabhängig von den bestehenden Bebauungsplänen, der Altstadtsatzung sowie den Gestaltungssatzungen.

Folgen für die Eigentümer im Satzungsgebiet

Durch den Erlass dieser Satzung wird den Grundstückseigentümern im Erhaltungsgebiet unter Umständen Mehrkosten zur Erhaltung und Sanierung erhaltenswerter Gebäude auferlegt. Diese finanzielle Belastung wird grundsätzlich als gerechtfertigt angesehen, da sie durch die bedeutende städtebauliche und kulturelle Relevanz des betroffenen Gebietes motiviert ist. Derartige Gebiete beinhalten oft Bauten von historischem oder künstlerischem Wert, deren Erhalt nicht nur das Stadtbild prägt, sondern auch zur Identität der Gemeinschaft beiträgt.

Ein Teil dieser erhaltenswerten Gebäude steht unter Denkmalschutz, was ihre Bedeutung weiter hervorhebt und spezifische rechtliche Rahmenbedingungen für Renovierungen und Erhaltungsarbeiten mit sich bringt. Zudem waren einige der Gebäude bereits gemäß der vorherigen Satzung von 1979 als schützenswert klassifiziert, was die langfristige Bedeutung dieser Strukturen für das Stadtbild und die kulturelle Identität der Region unterstreicht.

Es handelt sich hierbei also um eine Abwägung privater und öffentlicher Belange. Diese spiegelt das Bestreben wider, einen Ausgleich zwischen der Bewahrung wertvoller Bausubstanz und den individuellen Kosten für die Eigentümer zu schaffen. Bei der Genehmigung von Bauvorhaben im Erhaltungsgebiet muss besonders darauf geachtet werden, dass die zusätzlichen Aufwendungen in einem angemessenen Verhältnis zum Schutzziel der Satzung stehen. Genehmigungen sollten so erteilt werden, dass sie den Erhaltungszielen dienen, ohne die Eigentümer unangemessen zu belasten.

Erhaltungssatzung



KERN
PLAN

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst alle Grundstücke im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung von 1979. Dementsprechend wird der Geltungsbereich insbesondere durch die östlich bis südlich verlaufende Bundesstraße 405 begrenzt. Südwestlich grenzt die Straßenverkehrsfläche der Wallerfanger Straße an den Geltungsbereich an. Zudem wird der Geltungsbereich nordwestlich von dem Saaraltarm mit der Vaubaninsel begrenzt. Die genauen Grenzen sind dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Erhaltungsziele, Genehmigungspflicht, Genehmigungstatbestände

(1) Die Satzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart, der Stadtgestalt, der Struktur sowie des Stadtbildes nach Maßgabe des § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB. Sie gilt unbeschadet der Bestimmungen der Saarländischen Landesbauordnung zur Genehmigungspflicht baulicher Anlagen auch für solche Vorhaben, Maßnahmen und Anlagen, die nach der Saarländischen Landesbauordnung oder nach sonstigen gesetzlichen Vorschriften nicht genehmigungsbedürftig sind.

(2) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.

(3) Bei Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Stadtbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

(4) Die Genehmigung der Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn das Stadtbild oder die Stadtgestalt durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt werden würde.

(5) Die Satzung gilt unbeschadet von bestehenden Bebauungsplänen, Gestaltungsatzungen, Altstadtsatzungen und der Werbeanlagensatzung.

Die Genehmigung beinhaltet dabei nicht denkmalrechtliche oder sonstige, weitergehende Genehmigungen.

§ 3 Städtebauliche Erhaltungsgrundsätze

(1) Bauliche Veränderungen an baulichen Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung, welche sich auf das Erscheinungsbild der Anlage und auf das Stadtbild oder die Stadtgestalt auswirken, haben die Ursprünglichkeit des Baubestandes zu berücksichtigen und die Originalität der Substanz zu bewahren.

(2) Neue bauliche Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung sind bezüglich ihrer Kubatur und Proportion sowie ihrer vom öffentlichen Straßenraum oder von Plätzen äußerlich wahrnehmbaren Fassaden- und Gestaltungsmerkmale auf die nähere Umgebung und den ursprünglichen und für das Erhaltungsgebiet typischen Bestand abzustimmen bzw. es sind deren prägende Elemente zu übernehmen.

§ 4 Ausnahmen

(1) Vom Genehmigungsvorbehalt ausgenommen sind innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern.

(2) Nebenanlagen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke, die nicht das städtebauliche Bild gem. der Erhaltungsziele nach § 2 prägen, sind von dieser Erhaltungssatzung ausgenommen.

§ 5 Zuständigkeit, Verfahren

Die Genehmigung wird durch die Kreisstadt Saarlouis als Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde der Kreisstadt Saarlouis erteilt.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt, wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Erhaltungssatzung ohne Genehmigung ändert oder rückbaut.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 30.000 € geahndet werden.

§ 7 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.



Räumlicher Geltungsbereich; Quelle: Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung, Kontrollnummer SLS-007/06, Stand Katastergrundlage: Januar 2025; Bearbeitung: Kernplan

► Fazit

Mit der Novellierung der Erhaltungssatzung kommt die Kreisstadt Saarlouis dem Ziel nach, den städtebaulich und historisch prägenden Bestand vor baulichen Überprägungen zu schützen und somit das Saarlouiser Stadtbild zu bewahren.

Städtebauliche, architektonische und gestalterische Überprägungen von dem wertvollen Gebäudebestand werden durch ein zusätzliches Genehmigungsverfahren ausgeräumt. Die Kreisstadt Saarlouis besitzt somit die Entscheidungskraft und genügend Handlungsspielraum, um das prägende Stadtbild vor weiteren negativen Entwicklungen zu bewahren.



Quelle: Kreisstadt Saarlouis