

Kaserne X - Choisyring

Bebauungsplan in der Kreisstadt Saarlouis, Stadtteil Saarlouis, Innenstadt

22.03.2024, Satzung



K E R N
P L A N

Kaserne X - Choisyring

IMPRESSUM

Im Auftrag:



Kreisstadt Saarlouis
Großer Markt 1
66740 Saarlouis

Stand: 22.03.2024, Satzung

Verantwortlich:

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

Projektleitung:

M.Sc. Lisa Müller, Umweltplanung und Recht

Projektmitarbeit:

B.Sc. Michelle John, Raumplanung

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

K E R N
P L A N

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	17
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 erhaltenswerten Bebauungs- und Quartierstrukturen schützen, aber gleichzeitig Neubau sowie Erweiterungen ermöglichen.

Die städtebauliche Studie zeigt die in der Kernstadt Saarlouis bestehenden Problemberiche, 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 Baustuktur 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 „Kaserne X - Choisyring“ (entspricht in der Studie überwiegend dem Quartier 15 - Bereich „Kaserne X“, lediglich der Zeughausplatz ist nicht Teil des Geltungsbereiches). Die städtebauliche Studie unterscheidet drei Haupt-Steuerungskategorien zum Handlungsbedarf mit insgesamt fünf Abstufungen. Dem Quartier der Kaserne X wird dabei die Kategorie II „Handlungsbedarf“ mit Tendenz zur Kategorie III „dringender Handlungsbedarf“ attestiert.

Es wird daher empfohlen, bauleitplanerisch zu steuern und ein Planverfahren einzulei-

ten. Dies erfolgt mit dem vorliegenden Bebauungsplan.

Bebauungsplan „Kaserne X - Choisyring“

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

Ein Teil der Gebäude innerhalb des Plangebietes sind in der „Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen“ der Kreisstadt Saarlouis als erhaltenswerte Gebäudestrukturen festgesetzt. Zudem ist die Kaserne X in der saarländischen Landesdenkmalliste als Einzeldenkmal aufgeführt. 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 Baustuktur 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 Objekte entstanden (z. B. Choisyring 9), die sich hinsichtlich ihrer Kubatur und städtebaulichen Prägung von der teils historischen Bestandsbebauung abheben. Hierdurch kommt es innerhalb des Stadtquartiers zu einer Veränderung der städtebaulichen Eigenart.

Das Plangebiet stellt zudem den Übergang von der geschützten Kernstadt über die geschützten Festungsreste hinweg zu den Ringbereichen dar. Es ist daher ein besonderes Augenmerk darauf zulegen, wie sich die Kernstadtbebauung an ihren Außenkan ten präsentiert und das die Teillbereiche auch im Stadtbild noch klar voneinander unterschieden werden können.

Basierend auf den Entwicklungen der letzten Jahre und ohne bauleitplanerische

Steuerung können jedoch weitere unmaßstäbliche Bauten innerhalb des Plangebietes entstehen und somit das städtebauliche Gefüge belasten, überdehnen und nachhaltig verändern.

Ziel des Bebauungsplanes „Kaserne X - Choisyring“ ist es daher, das Quartier vor einer Überprägung durch unmaßstäbliche Neubauvorhaben zu schützen. Die Kreisstadt Saarlouis möchte sicherstellen, dass die städtebaulich wertvollen Gebäudestrukturen, zukünftig noch zur Geltung kommen und nicht durch Neubauten, die sich hinsichtlich ihrer Kubatur und städtebaulichen Prägung deutlich von der Bestandsbebauung abheben, überformt werden. Dabei soll das Quartier insbesondere auch seiner besonderen Lage im Übergangsbereich zwischen historischer Kernstadt und den Ringbereichen gerecht werden.

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

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kaserne X - Choisyring“ umfasst eine Fläche von ca. 3,8 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. De-

zember 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. 3,8 ha, allerdings handelt es sich hierbei größtenteils um eine Bestandsüberplanung. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) entspricht der der Bestandsbebauung.

Eine weitere Bebauung und damit größere Neuversiegelung ist ausschließlich im nordwestlichen Bereich des Plangebietes - zwischen Medical Center und der denkmalgeschützten Kaserne X in der Pavillonstraße denkbar. Die Baufenster im restlichen Plangebiet lassen dem gegenüber in erster Linie geringfügige Erweiterungen (z. B. Anbau eines Balkons) der bestehenden Bausubstanz zu.

Im Zuge der Realisierung des Planvorhabens kann es somit zwar zu kleineren Neuversiegelungen innerhalb des Plangebietes kommen, eine Überschreitung des Schwellenwertes würde durch eine 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 Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu. Auch unterliegt die Planung nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Die übrigen Anwendungsvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt.

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

der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

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

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

Flächennutzungsplan

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



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

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Quartier liegt im Norden der Innenstadt von Saarlouis, unweit des „Großen Marktes“ und des Rathauses.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden bzw. Nordosten durch die Bebauung des ehemaligen „Astra- / Jyl-dis-Geländes“,
- im Osten bzw. Südosten durch die Straßenverkehrsfläche der „Zeughausstraße“ sowie die angrenzende Bebauung der Zeughausstraße Hs.Nr. 9-21,
- im Süden und Südwesten durch die Straßenverkehrsfläche der „Kavalleriestraße“ sowie
- im Westen bzw. Nordwesten durch die Straßenverkehrsfläche des „Anton-Merziger-Rings“.

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

Nutzung und Struktur des Plangebiets

Das Quartier ist durch eine Mischnutzung geprägt (Wohnnutzung als auch Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe). In dem Be-



Kaserne X - denkmalgeschützte und städtebaulich schützenswerte Gebäudestruktur

reich finden sich demnach u. a. Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung (z. B. Gesundheitsamt), Dienstleistungsbetriebe (z.B. Steuerberatungsgesellschaft), ein Fachhandel für Weinimporte, das Gesundheitszentrum „Medical Center“ (u.a. HNO, Orthopädie und Sportmediziner), ein Augenzentrum sowie das katholische Pfarramt.

Hinsichtlich der Nutzungsstruktur wirkt das Plangebiet daher insgesamt sehr heterogen. Mindernutzungen, Einrichtungen mit Trading-Down-Effekten o. ä. sind innerhalb

des Gebiets sowie in dessen unmittelbarem Umfeld jedoch nicht erkennbar.

In den letzten Jahren gab es in dem Gebiet sowie im direkten Umfeld mehrere Neubauvorhaben (u. a. Choisyring 9). Somit ist deutlich, dass in diesem Bereich ein Ansiedlungsdruck besteht und städtebauliche Konflikte für die Zukunft zu vermeiden sind, was durch diesen Bebauungsplan erfolgt.

Die Bebauung im Plangebiet ist ebenfalls sehr heterogen. Hinsichtlich der bestehenden Baupatologien lassen sich demnach drei verschiedene Bereiche unterscheiden:

1. Bebauung im Bereich der Kavalleriestraße
2. Bebauung im Bereich der Pavillonstraße
3. Bebauung im Bereich der Straße „Choisyring“

Bebauung im Bereich der Kavalleriestraße

Geprägt wird der Bereich der Kavalleriestraße durch das denkmalgeschützte und zugleich erhaltenswerte Gebäude der Kaserne X (Kavalleriestraße 3 - 7). Das großmaßstäbliche Baudenkmal ist der dieses Quartier bestimmende Baukörper. Alle Bauten in seiner Umgebung ordnen sich der Kaserne unter und erst an den Ringen findet sich



Zweigeschossige Bebauung im Bereich der Kavalleriestraße

wieder eine verdichtete, mehrgeschossige Bauweise.

Die Kaserne weist dabei überwiegend zwei Geschosse auf, mit mittigem dreigeschossigem Risalit und Walmdach. Von der Straßenverkehrsfläche ist das Gebäude zurückversetzt errichtet.

Die beiden Gebäude der Kavalleriestraße 11 und der Zeughausstraße 7b im östlichen Verlauf der Kavalleriestraße weisen dem gegenüber zwei Vollgeschosse auf, mit einer fast durchgehenden Trauf- und Firstlinie, welche lediglich kleinere gestalterische Versätze aufweist. Die beiden Gebäude verfügen jeweils über ein Satteldach und sind in einer geschlossenen Bauweise traufständig zur Kavalleriestraße errichtet. Nordöstlich an das Gebäude der Zeughausstraße 7b angrenzend besteht zudem ein eingeschossiger Anbau mit Flachdach, in dem sich das Augenzentrum „Sehen-Saar“ befindet.

Ein weiteres, zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach findet sich zudem im westlichen Verlauf der Kavalleriestraße (Kavalleriestraße 1). Das Gebäude ist ebenfalls traufständig zur Kavalleriestraße errichtet, ohne Abstand zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche. Dadurch wird insbesondere die Sichtbeziehung für Verkehrsteilnehmer von der Kavalleriestraße kommend in die Pavillonstraße stark eingeschränkt.

Bebauung im Bereich der Pavillonstraße

Die Bebauung im Bereich der „Pavillonstraße“ ist sehr heterogen. Demnach steht dem



Erhaltenswertes Gebäude der Pavillonstraße 27

zwei- bis dreigeschossigen Gebäude der Pavillonstraße 27 mit Krüppelwalmdach das viergeschossige Gebäude des Medical Centers mit Flachdach gegenüber. Letzteres verfügt darüber hinaus im rückwärtigen Bereich über eine große Stellplatzfläche.

Das Gebäude der Pavillonstraße 27 ist gemäß „Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen“ der Kreisstadt Saarlouis als erhaltenswerte Gebäudestruktur festgesetzt.

Bebauung im Bereich der Straße „Choisyring“

Die Bebauung im Bereich des Choisytrings ist ebenfalls sehr heterogen. Demnach findet sich hier das eingeschossige Gebäude

des Gesundheitsamts mit Flachdach, ein viergeschossiger Neubau mit Flachdach (Choisyring 9) sowie das zwei- bis dreigeschossige Telekomgebäude (Sonderbaukörper) mit Mansard- bzw. Walmdach.

Im rückwärtigen Bereich des Telekomgebäudes ist zudem ein Funkturm vorhanden, der das Erscheinungsbild des Quartiers aufgrund seiner Höhe wesentlich prägt.

Im Vergleich zum übrigen Plangebiet bestehen im Bereich des Choisytrings teils große Gebäudevorflächen, die überwiegend als Stellplatzflächen genutzt werden. Lediglich im Bereich des Telekomgebäudes finden sich auch größere Grünstrukturen.

Potenzielle Entwicklungsbereiche im Quartier „Kaserne X - Choisyring“

Dem Quartier „Kaserne X“ kommt aufgrund seiner städtebaulichen Lage in unmittelbarer Nähe zum „Großen Markt“ und dem Rathaus sowie aufgrund seiner Zubringerfunktion in die Innenstadt eine besondere Bedeutung zu.

Darüber hinaus stellt der Bereich den Übergang der geschützten Kernstadt über die geschützten Festungsreste hinweg zu den Ringbereichen dar. Das städtebauliche Erscheinungsbild des Quartiers ist daher von wesentlicher Bedeutung, weshalb insbesondere bei potenziellen Entwicklungen ein besonderes Augenmerk darauf zulegen ist, wie sich die Kernstadtbebauung an ihren Außenkanten präsentiert.



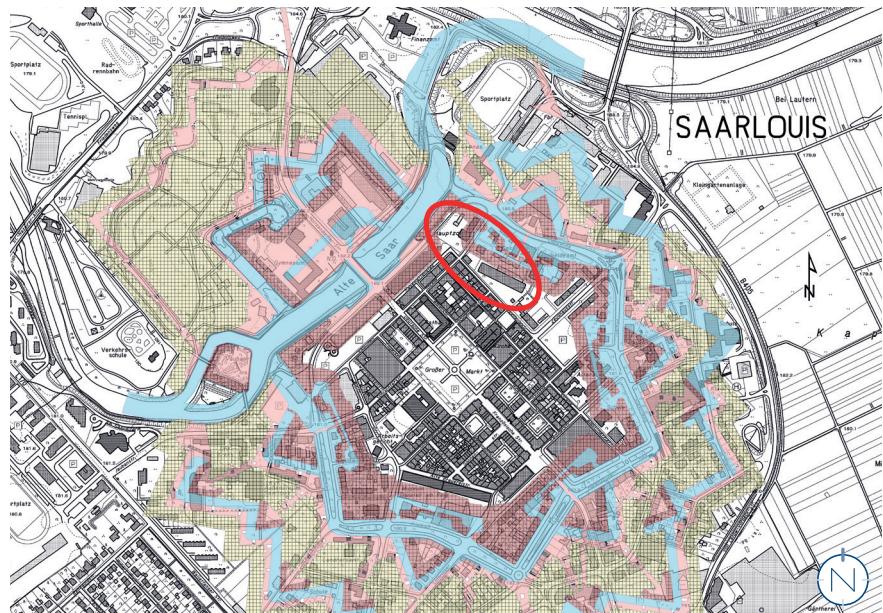
Heterogene Bebauung im Bereich des Choisytrings

Eine potenzielle Entwicklungsfläche innerhalb des Quartiers besteht beispielsweise im Bereich der Pavillonstraße, zwischen dem Medical Center (Pavillonstraße 20) und der denkmalgeschützten Kaserne der Pavillonstraße 16 (außerhalb des Plangebietes).

Eine Nachverdichtung ist in diesem Bereich grundsätzlich vorstell- und städtebaulich vertretbar. Dabei ist jedoch die besondere Lage der Fläche aufzugreifen und der Übergang zwischen historischer Kernstadt und den Ringbereichen an der Gebäudestruktur ablesbar darzustellen. Damit sich die potenzielle Bebauung von der Umgebung abhebt ist daher eine Punkt-Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen und Satteldach vorstellbar.

Ein weiterer potenzieller Entwicklungsbe- reich befindet sich im Bereich des Choisy- rings. Die Bebauung entlang des Ringberei- ches (auch außerhalb des Plangebietes) ist überwiegend durch eine verdichtete, mehr- schossige Bausweise geprägt. Das Gesund- heitsamt als eingeschossiges Flachdach-Ge- bäude sticht aus diesem einheitlichen Er- scheinungsbild deutlich hervor.

Eine Erhöhung der städtebaulichen Dichte durch Aufstockung bzw. optional Neubau

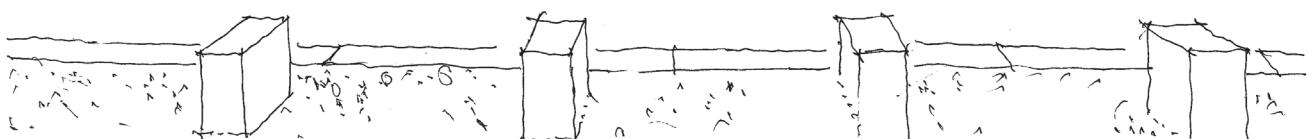
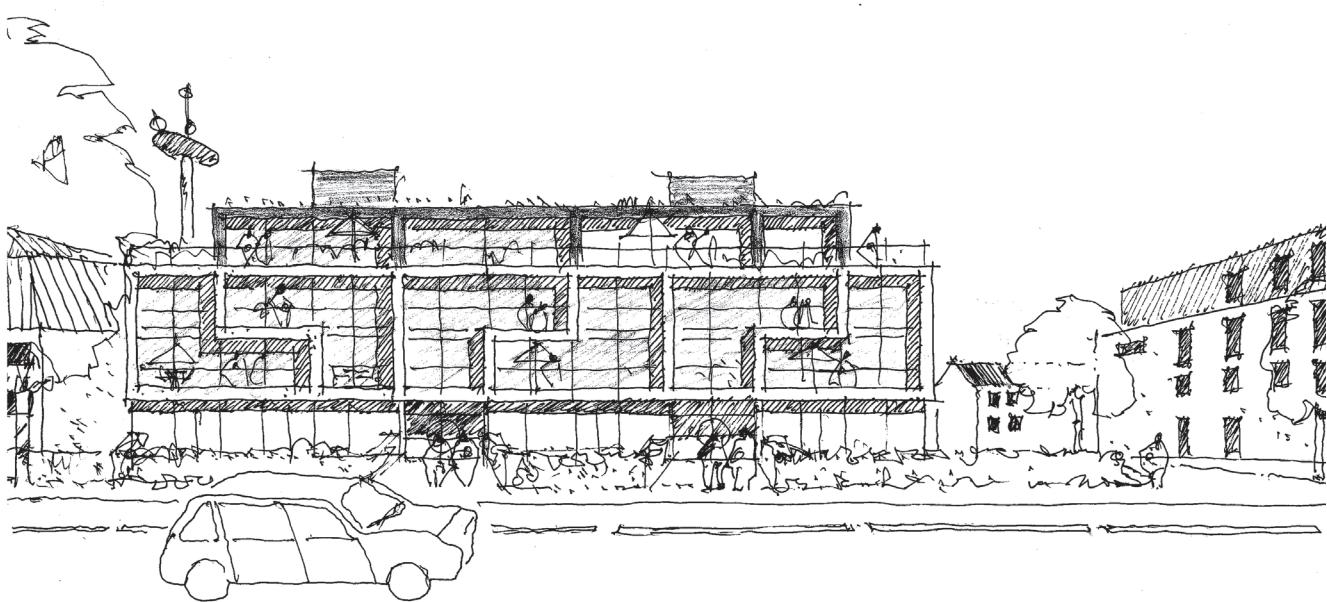


Festungsplan Saarlouis; Quelle: ELS Erdbaulaboratorium Saar, Riegelsberg

des Gebäudes zugunsten eines verbesserten Raumeindrucks (v. a. Intensivierung Maß der baulichen Nutzung) sowie zur Schaffung einer einheitlichen städtebaulichen Raumkante erscheint daher in diesem Bereich sinnvoll, weshalb der Bebauungs- plan dies grundsätzlich ermöglichen sollte.

Ökologische Qualitäten in- nerhalb des Plangebietes; Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind die Gebäudevorflächen, vor allem in den Bereichen der Kavalleriestraße sowie der



Denkbare Nachverdichtung im Bereich des Choisytrings durch Aufstockung des Gesundheitsamtes - Schaffung einer einheitlichen Höhensituation



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

Straße „Choisying“, größtenteils versiegelt. Eine gärtnerisch angelegte Vorfläche mit Grünstrukturen findet sich lediglich im Bereich der Pavillonstraße 27. Diese wertet das Erscheinungsbild des Quartiers optisch auf. Angrenzend an das Telekomgebäude (Choisyring 3) finden sich zudem mehrere Gehölzstrukturen.

Die Grün- und Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebiets tragen insgesamt zur Verbesserung des Mikroklimas (u.a. durch Staubbindung, Temperaturausgleich) 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 (Retentionstechnik) auf dem Grundstück zurückgehalten und dadurch der Entwässerungskanal entlastet werden.

Eine weitere Eingrünung des Gebiets ist zukünftig somit wünschenswert, insbesondere entlang des Anton-Merziger-Rings und des Choisyrings als Fortführung der Kasematten.

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

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets findet sich der „Große Markt“ mit dem Rathaus und daran anschließend die Fußgängerzone von Saarlouis mit den dort vorhandenen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten. Zudem schließen auch die Kasematten mit den dortigen Gastronomieangeboten unmittelbar im Südwesten an das Plangebiet an.

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flurstücke befinden sich überwiegend im Eigentum von Privatpersonen. Vereinzelt sind sie zudem im Eigentum der Stadt bzw. sonstiger öffentlicher Träger.

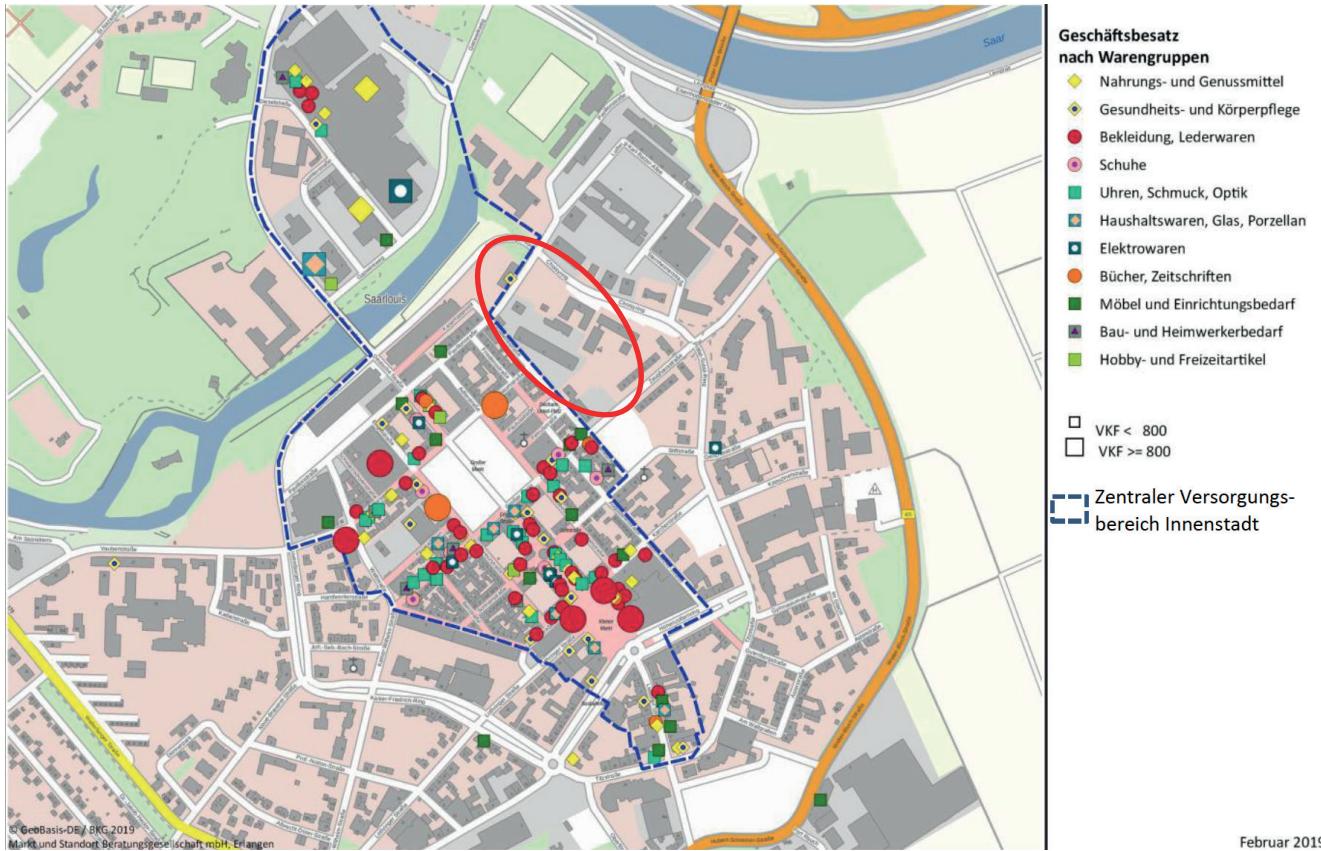
Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Saarlouis

Die Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH aus Erlangen wurde im August 2014 mit der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Kreisstadt Saarlouis beauftragt.

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 gesamtstädtischer und regionaler Versorgungsfunktion. In der Innenstadt wird ein möglichst umfassender, in den innenstadtrelevanten Sortimenten vollständiger Branchenmix angestrebt mit dem Ziel, dort den Erlebniseinkauf zu ermöglichen. Um diese Entwicklung zu fördern, aber auch eine Schutzwirkung gegenüber



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

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; Stand: Februar 2019)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kaserne X - Choisyring“ liegt überwiegend außerhalb dieses zentralen Versorgungsbereiches (vgl. Abbildung des zentralen Versorgungsbereiches“). Lediglich die Flächen des Medical Centers (westlich der Pavillonstraße) sind Teil des zentralen Versorgungsbereiches.

Saarlouiser Liste

Neben der Abgrenzung des aus Einzelhandelsicht 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; Stand: Februar 2019)

Abschließende Empfehlungen

„Durch die erstmalige Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ist die Stadt Saarlouis in der Lage, nicht gewünschte zukünftige Einzelhandelsentwicklungen an nicht integrierten Standorten zu unterbinden und so die (Nah-)Versorgungssituation innerhalb der Stadt zu sichern. Gleichzeitig werden die Anforderungen der Landesplanung erfüllt und die künftige Stadtentwicklung hinsichtlich der Einzelhandelsansiedlungen konkretisiert und festgeschrieben. Die Integration von modernen Einzelhandelsbetrieben mit neuen Angebotskonzepten in der Innenstadt bietet die beste Möglichkeit, die Attraktivität des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs weiterzuentwickeln. Die Innenstadt ist als primärer Standort, sofern Flächenanforderungen realisiert werden können, für den Einzelhandel bevorzugt zu entwickeln.“

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

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 strukturschädigen-

den 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 „Kaserne X - Choisyring“ sind aufgrund der überwiegenden Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in erster Linie Nahversorger und nicht-zentrenrelevante Sortimente bis zu einer Verkaufsfläche von max. 400 m² zulässig.

Im Bereich des Medical Centers sind zudem Nahversorger, zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente bis 800 m² zulässig.

Topografie des Plangebiets

Das Plangebiet ist reliefarm. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auswirken wird.

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist bereits vollständig an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Über die direkt südlich an das Gebiet angrenzende Kavalleriestraße sowie den „Choisyring“ wird dieses an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die nächsten Autobahn-Anschlussstellen befinden sich ca. 2,0 km in südwestlicher Richtung (A 620, Anschlussstelle Saarlouis-Mitte) bzw. 3,0 km in nordwestlicher Richtung (A 620, Anschlussstelle Wallerfangen) entfernt.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Zentralen Omnibus-Bahnhof (ZOB) „Kleiner Markt“ Saarlouis, welcher ca. 1,0 km in südöstlicher Richtung entfernt liegt. Ab hier besteht eine Vielzahl an Anbindungs möglichkeiten, u. a. in Richtung der Städte Dillingen und Lebach sowie der Gemeinden Saarwellingen, Schwalbach und Überherrn.

Zudem findet sich innerhalb des Plangebietes selbst auch die Bushaltestelle „Saarlouis Fernmeldeamt“. Somit besteht eine direkte Anbindung an die Buslinien 409 (Richtung Überherrn), 410 (Richtung Dillingen), 419 (Richtung Überherrn), 421 (Richtung Gisingen), 435 (Richtung Beaumarais, Picard), 436 (Richtung Beaumarais), 909 (Richtung Überherrn), 910 (Richtung Wallerfangen) und MS2 (Richtung Creutzwald, Frankreich).

Weiterer Erschließungsanlagen bedarf es somit nicht.

Ver- und Entsorgung

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

Im heutigen Ist-Zustand entwässert das Ge biet im Mischsystem.

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

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

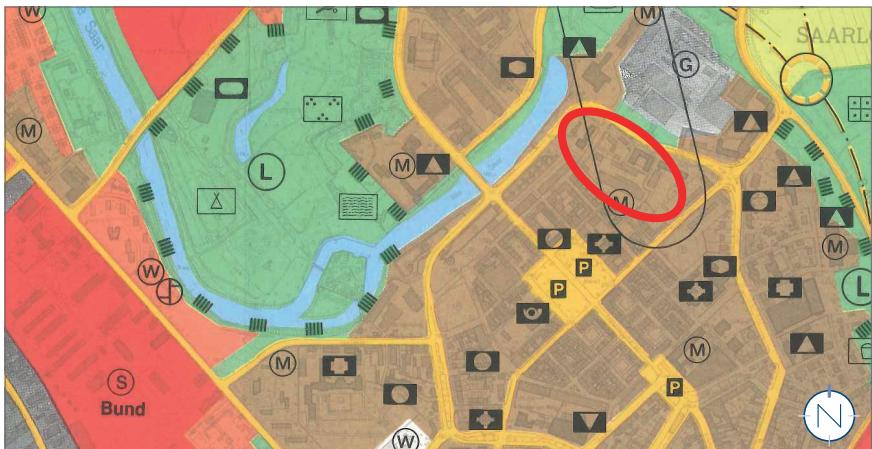
der vorhandenen Kanalisation zuzuführen (Mischwasserkanal).

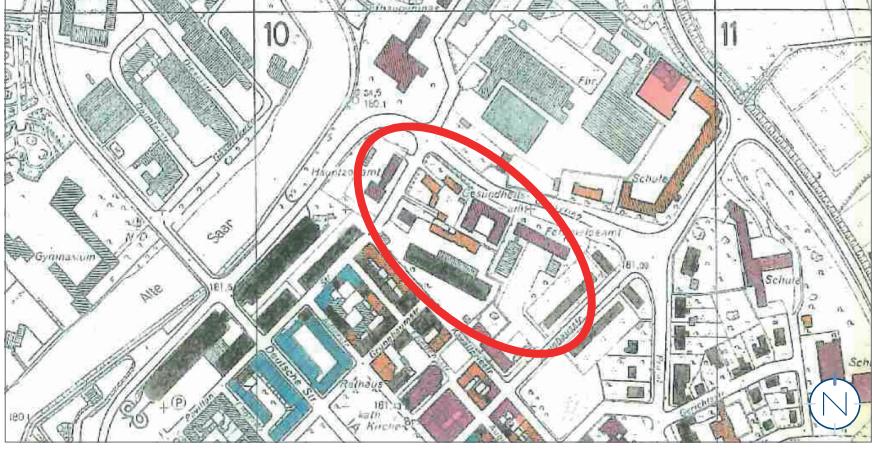
Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Kernzone des Verdichtungsraumes, Siedlungsachse 1. Ordnung, Mittelzentrum mit Versorgungsfunktion für die Kreisstadtteile und mittelzentraler Verflechtungsbereich für die Gemeinden Bous, Ensdorf, Saarwellingen, Schwalbach, Wallerfangen und Überherrn
Vorranggebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> • Nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche - entspricht dem Planvorhaben • Innenstadt Saarlouis als Standortbereich für kulturelles Erbe (historische Festungsanlagen) • keine Restriktionen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes
Landschaftsprogramm	keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Regionalpark	Lage im Regionalpark Saar (damit aber keine restriktiven Wirkungen verbunden)
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	<p>Vollständige 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: Kreisstadt Saarlouis; Darstellung auf der Grundlage von digitalen Orthofotos. Mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung Lizenz-Nr. DOP-33/16; contextualWMSLegend=0&crs=EPSG:31466&dpiMode=7&featureCount=10&format=image/png&layers=Wassertiefe_HQ_Exterm&styles=default&url=http://geoportal.saarland.de/mapbender/php/wms.php?layer_id%3D35981%26PHPSESSID%3D2ae178bc6aeeee5ef28ea10a-bec39337%26VERSION%3D1.1.1%26withChilds%3D1	

Kriterium	Beschreibung
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	<ul style="list-style-type: none"> das Gebäude der Kaserne X (Kavalleriestraße 3, 5 und 7) von 1832-1833 ist gemäß Landesdenkmalliste denkmalgeschützt zudem liegen innerhalb des Geltungsbereiches in erheblichem Umfang Reste der ehem. Festung Saarlouis, überwiegend im Boden verborgen. Die Festungsreste, z.T. innerhalb des Plangebiets bei Baumaßnahmen erfasst, sind als Bau- bzw. Bodendenkmäler gem. § 2 Abs.2 und Abs. 4 SDSchG geschützt Sämtliche Erdeingriffe im Bereich der ehem. Festungsanlage unterliegen uneingeschränkt der Genehmigungspflicht im Sinne von § 6 und § 8 SDSchG
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Biotoptypen bzw. von Arten innerhalb des Geltungsbereiches: keine Fundorte gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) innerhalb des Geltungsbereiches im Bereich des Stadtparks und des alten Saararms wurde von C. Harbusch 2009 die Zwerg- (Pipistrellus pipistrellus) und die Breitflügelfledermaus (Eptesicus serotinus), die Wasserfledermaus (Myotis daubentonii) und der Große Abendsegler (Nyctalus noctula) nachgewiesen; mit jagenden Zwergfledermäusen, evtl. auch Breitflügelfledermäusen ist durchaus auch im stark versiegelten Geltungsbereich zu rechnen keine Arten oder Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) betroffen; aus den 80er bzw. 90er Jahren liegt innerhalb eines 1 km -Radius um die Planungsfläche unter den gem. § 44 BNatSchG planungsrelevanten Arten lediglich ein Nachweis des Piols aus dem Stadtpark und der Nachtigall aus den mittlerweile durch den Globus-Baumarkt überbauten Rodener Wiesen vor keine n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope im stark versiegelten Umfeld keine Lebensraumtypen n. Anh. 1, FFH-Richtlinie betroffen; nächstgelegene Flächen erst außerhalb des Stadtgebietes
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungsfrist vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.	<p>Biotopt-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> Ziel des Bebauungsplanes ist es, das ca. 3,8 ha große innerstädtische Quartier am Choisyring mit seinen denkmalgeschützten und erhaltenswerten Gebäudestrukturen vor einer Überprägung durch unmaßstäbliche Neubauvorhaben zu schützen Ziel ist daher nicht die Realisierung konkreter Vorhaben, sondern eine Reglementierung von weiteren gem. § 34 BauGB grundsätzlich zulässigen Bauvorhaben das Quartier befindet sich im nordwestlichen Bereich der Innenstadt und liegt zwischen dem „Anton-Merziger-Ring“, dem „Choisyring“ und der Kavalleriestraße und wird von der Pavillonstraße durchquert, den südwestlichen Abschluss bildet die Zeughausstraße exklusive der Bebauung der Hausnummern 15 - 19 die Fläche wird überwiegend gewerblich (Ärzte, Steuerberater, Weinhandel), von Behörden (Gesundheitsamt) und als Wohngebäude genutzt und weist insgesamt mit den versiegelten Vor- und Parkplätzen einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf mit nur wenigen Zierrasenflächen und Solitären mit Baumscheiben aufgrund des geringen Grünanteils, resp. des hohen Versiegelungsgrades besteht kaum eine städteklimatisch bedeutende Regelungsfunktion, vielmehr ist der Standort klimaökologischer Bedarfsraum Biotopt- und Habitatfunktionen beschränken sich auf das geringe Brutraumangebot im Kronenbereich der Bäume und die wenigen Ziergehölze

Kriterium	Beschreibung
	<p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • sehr stark befahrener Choisyring und Anton-Merziger-Ring sowie starkes Besucher-/Kundenaufkommen • Hinterhofbereiche mit Parkplätzen; keine störungs- und lärmreduzierten Grünbereiche <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • aufgrund des sehr hohen Versiegelungsgrades und der wenigen Grünflächen sowie der hohen Stördisposition sehr eingeschränkte Biotop- und Habitatfunktionen, auch als Teillebensraum sehr geringe Bedeutung • nur wenige Ziergehölze und ältere Straßenbäume - lediglich Kronenraum der Solitäre mit begrenztem Brutangebot, denkbar sind allenfalls sehr störungstolerante Gehölzfreibrüter • Bäume offenbar vital und ohne Höhlen als potenzielle Brut- bzw. Ruhestätten für Vögel bzw. Fledermäuse (im Zuge der Verkehrssicherung ist davon auszugehen, dass entsprechende Totholzanteile konsequent entfernt bzw. zurückgeschnitten und kernfaule Bäume komplett entfernt werden) • Altbaumbestand grundsätzlich durch die Baumschutzsatzung der Stadt geschützt • der Gebäudebestand, vor allem die Altgebäude mit komplexer Fassadenstruktur werden vermutlich von den einschlägigen Gebäudebrütern als Brutplatz genutzt (z.B. Hausrotschanz, evtl. Haussperling und Mauersegler) • weitere im Sinne des besonderen Artenschutzes n. § 44 BNatSchG planungsrelevante Arten sind nicht zu erwarten <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Avifauna: die Fläche bietet kaum Brutmöglichkeiten für Gehölzbrüter, denkbar sind allenfalls sehr störungstolerante und siedlungsholde Arten, für die in Bezug auf ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten eine Legalaußnahme n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BNatSchG vorausgesetzt werden darf • auch sehr eingeschränkte Teillebensraumfunktion für Nahrungsopportunisten • eine Brutraumnutzung durch Gebäudebrüter ist wahrscheinlich, sie ist insofern jedoch nicht planungsrelevant, als dass der Bebauungsplan den Gebäudebestand in seiner jetzigen Form sichern soll • für Fledermäuse gilt Entsprechendes: der B-Plan zielt auf die Sicherung des Gebäudebestandes und legitimiert damit auch nicht eine Entfernung von Quartieren (artenschutzrechtlich ohnehin unter Einschränkung des § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BNatSchG verboten); eventuell vorhandene gehölzgebundene Quartiere (z.B. Einzelquartiere in Borkenstrukturen der Solitäre) sind durch die Baumschutzsatzung ebenfalls grundsätzlich geschützt • der Planungsraum dürfte wie das gesamte städtische Umfeld als Jagd-/Nahrungsraum von den einschlägigen in den Siedlungsraum vordringenden Arten (v.a. Zwerghundsfledermaus) frequentiert werden <p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadengesetzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen • da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadengesetz nicht zu erwarten • eine behördliche Freistellung von der Umwelthaftung ist für den auf eine Bestandssicherung zielenden Bebauungsplan möglich

Kriterium	Beschreibung
Baumschutzsatzung	
Städtische Baumschutzsatzung	<ul style="list-style-type: none"> innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich mehrere Bäume, die gem. der Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis geschützt sind, überwiegend am Rand der Fläche Ziel des Bebauungsplanes ist in erster Linie, die teils denkmalgeschützten und erhaltenswerten Gebäudestrukturen im Bereich der Kaserne im Bestand zu sichern und somit die Zerstörung der vorhandenen städtebaulichen Quartiersstruktur zu vermeiden; Baufenster und bauliche Erweiterungsoptionen bestehen lediglich im Bereich bestehender Parkplätze und Plätze, so dass von einem vollständigen Erhalt der Bäume ausgegangen werden kann im Einzelfall sind die Vorschriften der Baumschutzsatzung anzuwenden, d.h. im Fall einer Entfernung Ausnahmeantrag n. § 6 Abs. 3 der BSchS unter Vorlage eines Lageplanes/Fotos der relevanten Bäume mit Angaben zu Art, Stammumfang und Kronendurchmesser, ggf. Ersatzpflanzung sollten Altbäume betroffen sein, dann sind diese im Zuge der o.g. Taxierung auch auf Stammhöhlen zu prüfen, um ggf. artenschutzrechtliche Konflikte n. § 44 BNatSchG im Vorfeld auszuschließen
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: Gemischte Baufläche</p> <p>Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB somit vollständig erfüllt</p>  <p>The map shows a detailed land use plan for an area. It features various colored zones: red, green, blue, and brown. A river or stream is depicted in blue. Numerous symbols are scattered across the map, including circles with letters like 'M', 'L', 'P', 'W', 'G', 'S', and 'Bund'. A prominent red circle highlights a specific area in the upper right quadrant. A north arrow is located in the bottom right corner.</p> <p>Quelle: Kreisstadt Saarlouis; Bearbeitung Kernplan GmbH</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.

Kriterium	Beschreibung
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 zwei der Gebäude des Gebiets als erhaltenswerte Bauten fest (Kavalleriestraße 3,5 und 7 (Kaserne X) und Pavillonstraße 27). Nicht erhaltenswerte Bauten finden sich dem gegenüber in erster Linie im Bereich der Straße „Choisyring“.  <p>Quelle: Kreisstadt Saarlouis; Bearbeitung Kernplan GmbH</p>
Altlastverdachtsfläche	<p>Für das Plangebiet weist das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen folgenden Eintrag auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> SLS_4413 „Lebensmittelgroßhandel Flasche mit Tankanlage, Petroleum, Autohandel, Fuhrpark, Status Altlastverdacht.“

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

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

Mischgebiet (MI 1 - 6)

Gem. § 6 BauNVO

Festsetzung

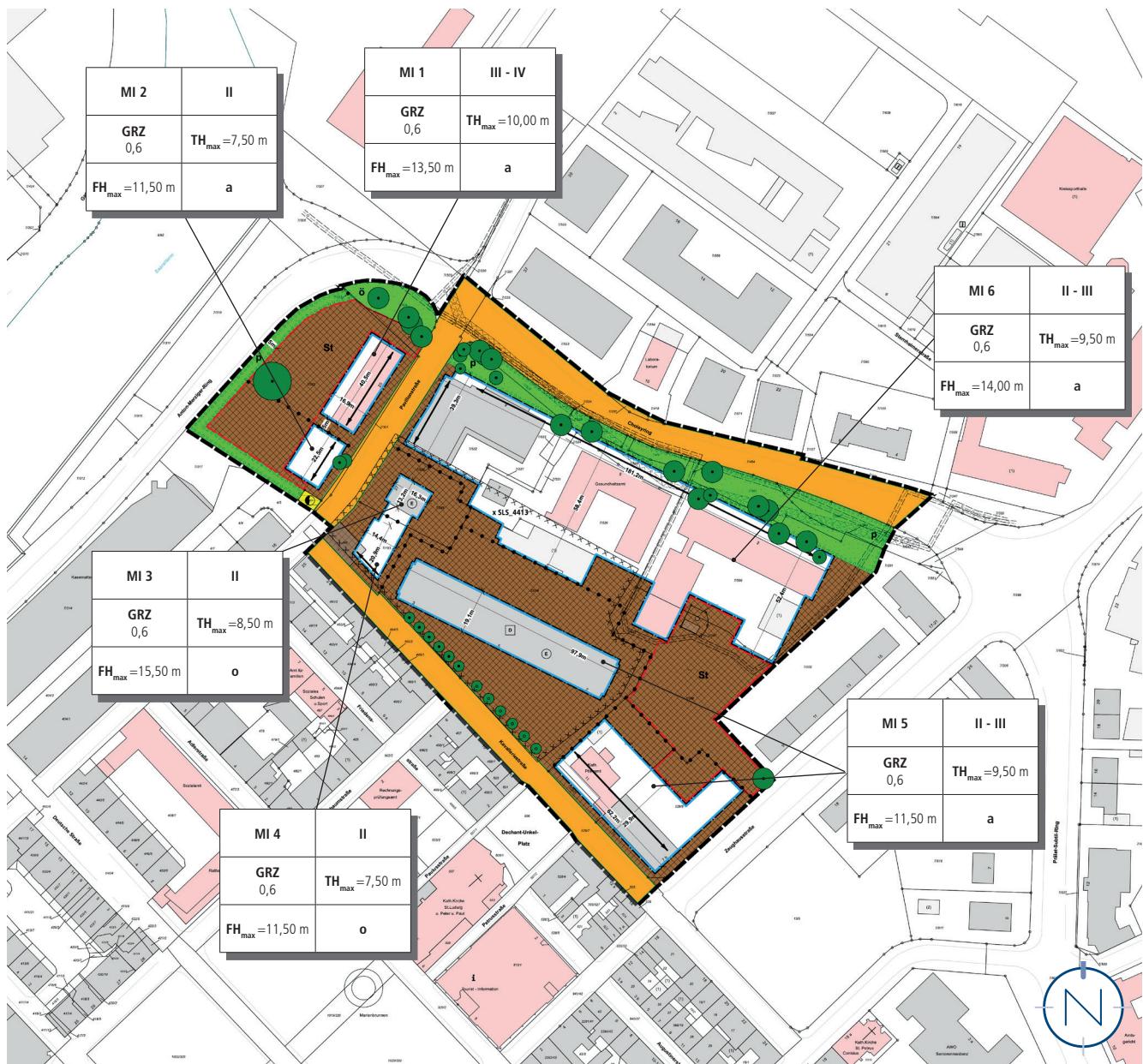
Zulässig sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO:

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

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

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

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



Ausschnitt der Planzeichnung, ohne Maßstab; Quelle: Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung, Kontrollnummer SLS-007/06, Stand Katastergrundlage: 06/2022; Bearbeitung: Kernplan

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

Begründung

Das Quartier „Kaserne X - Choisyring“ entspricht bereits heute einem gemischt genutzten Gebiet. Geprägt wird dieser Bereich durch die teils noch erhaltenen historisch wertvollen Gebäudestrukturen. Um die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich zu sichern und die Strukturen weiter zu entwickeln wird das Gebiet als Mischgebiet (MI 1 - 6) festgesetzt.

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

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

Allerdings sind nicht alle Nutzungen des BauNVO-Kataloges an diesem Standort realisierungsfähig. 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 und gewerbliche Zimmervermietung) unzulässig. Dadurch wird ebenfalls die Gefahr des Entstehens von Trading-Down-Effekten innerhalb des Plangebiets verhindert.

Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (MI)

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO

Festsetzung

Im Bereich des Mischgebietes MI 1 und MI 2 sind Nahversorger, zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente bis 800 m² zulässig.

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Saarlouiser Sortimentsliste im Bereich der Mischgebiete MI 3 - 6 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 3 - 6 zulässig.

Begründung

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kaserne X - Choisyring“ liegt überwiegend außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Lediglich die Flächen im Bereich des Medical Centers liegen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Daher sind in diesem Bereich (MI 1 und 2) Nahversorger

Zentrenrelevante Sortimente
Parfümerieartikel (S2.33.1)
Orthopädische und medizinische Waren (S2.32.0)
Bekleidung und Bekleidungszubehör, Herrenbekleidung (S2.42.2), Damenbekleidung (S2.42.3), Kinder- und Säuglingsbekleidung (S2.42.4), Bekleidung ohne ausgeprägten Schwerpunkt (S2.42.1)
Kürschnerwaren (S2.42.5)
Schuhe (S2.43.1)
Leder- und Täschnerwaren (S2.43.2)
Kurzwaren (S2.41.2), Schneidereibedarf (S2.41.2), Handarbeiten (S2.41.2), Meterware für Bekleidung und Wäsche (S2.41.2)
Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck (S2.48.5), Augenoptiker (S2.49.3), Optik und fotooptische Erzeugnisse einschließlich Foto-, Kino und Projektionsgeräte, fototechnisches und –chemisches Material, Entwickler, Fixiersalz, Filme, Blitzgeräte, Belichtungsmesser, Blenden, Verschlüsse, feinmechanische und optische Erzeugnisse, Mikroskope, Lupen, Ferngläser, Fernrohre, Thermometer, Barometer (S2.49.4)
Haushaltsgegenstände (S2.44.3), keramische Erzeugnisse (S2.44.4), Glaswaren (S2.44.4)
Unterhaltungselektronik und Zubehör (S2.54.2) sowie Computer, Computerteile, peripheren Einheiten und Software einschließlich Geräten und Einrichtungen für die automatische Datenverarbeitung, Assembling von Computern (S2.49.5) und Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen (S2.49.6)
Schreib- und Papierwaren Schreib- und Papierwaren (S2.47.1), Schul- und Büroartikel (S2.47.1), Malbedarf, Zeichengeräte, Unterrichts- und Künstlerfarben, Landkarten, Globen, Formulare (S2.47.1)
Bücher, Fachzeitschriften auch in Form von elektronischen Publikationen (S2.47.2)
Antiquitäten und antike Teppiche (S2.50.1), Antiquariate (S2.50.2)
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel (S2.48.2)
Sportartikel einschließlich Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe (S2.49.8) ohne Campingartikel, Zelte, Schlafsäcke, Turmgeräte, Sport- und Freizeitboote (S2.49.8)
Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte (S2.49.9)
Musikinstrumente und Musikalien (S2.54.3)

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

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

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

und nicht-zentrenrelevante Sortimente bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m² zulässig.

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Saarlouiser Sortimentsliste im übrigen Plangebiet (MI 3 - 6) 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 3 - 6 zulässig.

Bedingte Zulässigkeit

Gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Festsetzung

Im Bereich der Altlastverdachtsfläche sind die Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist oder der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist. Hierzu sind Tiefbaumaßnahmen durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Sachgebiete 2 oder 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbe-

handlung im Saarland (VSU) in der derzeit gültigen Fassung (s. www.resymesa.de) zu begleiten. Gemäß § 4 Abs. 4 BBodSchG ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung durch den v. g. Sachverständigen nachzuweisen. Ein entsprechendes Gutachten ist dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) vorzulegen. Das LUA erteilt die Freigabe.

Begründung

Aufgrund der Altlastenverdachtsfläche mit der Bezeichnung SLS_4413 „Lebensmittelgroßhandel Flasche mit Tankanlage, Petroleum, Autohandel, Fuhrpark, Status Altlastverdacht“ besteht das Erfordernis einer zeitlich gestaffelten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

Die Zulässigkeit von Vorhaben und Nutzungen ist so lange eingeschränkt, bis gutachterlich durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen mittels einer orientierenden Untersuchung entweder der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung ausgeräumt wird oder durch eine Bodensanierungsmaßnahme eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen ausgeschlossen ist.

Hierbei handelt es sich nicht um eine Bau sperre, da der Bedingungseintritt herbeigeführt werden kann.

Maß der baulichen Nutzung

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

In den Mischgebieten (MI 1 - 6) wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Höhe der baulichen Anlage, die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

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

Festsetzung

Siehe Plan.

Maßgebende obere Bezugspunkte der Höhen für die baulichen und sonstigen Anlagen sind im Bereich der Mischgebiete (MI 1 - 6) die Traufhöhe (TH) sowie die Firsthöhe (FH).

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

Bei Ausbildung eines Staffelgeschosses entspricht die Attika des darunterliegenden Vollgeschosses der Traufhöhe und die Ge-

bäudeoberkante 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.

Beim Wiederaufbau eines Gebäudes, welches wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhaltenswert ist, kann ausnahmsweise von der festgesetzten Gebäudehöhe abgewichen werden.

Begründung

Die Höhenentwicklung in dem Gebiet wird über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe im Bereich der Mischgebiete MI 1 - 6 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 Attika des darunterliegenden Vollgeschosses der Traufhöhe und die Gebäudeoberkante der festgesetzten Firsthöhe.

Im Plangebiet (MI 1-6) stellen sich die Höhen der baulichen Anlagen vergleichsweise heterogen dar. Die festgesetzten Höhen in diesen Bereichen sind dem Rechtsplan zu entnehmen. Die Festsetzungen orientieren sich dabei weitestgehend an der bereits bestehenden Bebauung innerhalb der einzelnen Gebiete. Lediglich im Übergangsbereich vom historischen Stadtkern zu den Ringbereichen wird eine niedrigere maximale Gebäudehöhe festgesetzt, um diesen städtebaulich bedeutsamen Bereich zu betonen

und um zu vermeiden, dass eine Neubebauung zu stark dominiert.

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

Mit der Höhenfestsetzung wird somit dem Ziel, den bestehenden Gebietscharakter zu bewahren und weiterzuentwickeln, Rechnung getragen. Einer gegenüber der Bestandsbebauung unverhältnismäßig über- als auch unterdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt. Im Bereich der Pavillonstraße und der Straße „Choisyring“ werden durch die Festsetzung städtebauliche Raumkanten geschaffen.

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

Grundflächenzahl (GRZ)

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

Festsetzung

Siehe Plan.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO im Bereich der Mischgebiete (MI 1 - 6) auf 0,6 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

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

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19

Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,8 im Bereich der Mischgebiete (MI 1 - 6) 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 Grundstücks-eigentümern gehören, die durch die gemeinsame Errichtung und Unterhaltung einer Verpflichtung aus gesetzlichen Vorschriften nachkommen (z. B. Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze).

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind zudem die privaten Grünflächen als Teil des Baugrundstücks/ Grundstücksfläche zu berücksichtigen.

Begründung

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

Die Festsetzung einer GRZ von 0,6 im Bereich der Mischgebiete (MI 1 - 6) entspricht gemäß § 17 BauNVO dem Richtwert für die bauliche Nutzung in Mischgebieten und wird in Anlehnung an die teils erhaltenswerte Bestandsbebauung festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird innerhalb des Plangebietes durch die Bestandsbebauung weitgehend eingehalten.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

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

Im Bereich des Mischgebietes sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl die privaten Grünflächen als Teil des Baugrundstücks / Grundstücksfläche zu berücksichtigen.

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

Für die Mischgebiete MI 2, MI 3 und MI 4 wird die Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

Begründung

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

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich weitestgehend an der teils erhaltenswerten Bestandsbebauung des Gebiets. Die Bebauung innerhalb des Plangebietes weist demnach im Bestand bereits eine gewisse Gebäudehöhe auf. Um dieses Erscheinungsbild auch zukünftig zu sichern, wird daher eine Mindest- als auch Maximalgeschossigkeit festgesetzt.

Demnach werden für die Mischgebiete MI 5 und MI 6 mind. zwei bis max. drei Vollgeschosse und für das Mischgebiet MI 1 mind. drei bis max. vier Vollgeschosse festgesetzt.

Dies bedeutet, dass das heute vergleichsweise niedrige Gebäude des Choisyrings 5 bei wesentlichen Änderungen an der Kuba-

tur des Gebäudes auf das festgesetzte Niveau angehoben werden muss.

Dem gegenüber wird im Bereich des MI 2, MI 3 und MI 4 eine vergleichsweise niedrige Vollgeschosszahl von maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Damit soll der städtebaulich bedeutsamen Lage im Übergangsbereich von der historischen Kernstadt zu den Ringbereichen Rechnung getragen und diese zugleich betont werden.

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

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

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

Bauweise

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

Festsetzung

Siehe Plan.

Für die Mischgebiete (MI 3 und MI 4) wird eine offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Für die Mischgebiete (MI 1, MI 2, MI 5 und MI 6) wird eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung bzw. eine Unterschreitung des Grenzabstandes innerhalb des Plangebietes zulässig. Zudem sind auch Gebäude längen von mehr als 50 m zulässig.

Begründung

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

Für die Mischgebiete MI 1, MI 2, MI 5 und MI 6 wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude-längen 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 Hauptfistrichtung.

Im Bereich der Mischgebiete MI 3 und MI 4 wird dem gegenüber eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Festsetzung

Siehe Plan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Staffelgeschosse sind mit einem Rücksprung von mind. 1,50 m zur straßenzugewandten Baugrenze auszubilden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich hinter 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 (z. B. Sendemast / Mobilfunkanlage). Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

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

Stellplätze sind zusätzlich auch zwischen straßenzugewandter Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sowie im Bereich der festgesetzten Stellplatzflächen zulässig (vgl. Festsetzung bzgl. „Flächen für Stellplätze“).

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

Begründung

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

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

Durch die festgesetzten Baugrenzen wird in erster Linie ein geringer Erweiterungsspielraum in den rückwärtigen und teils seitlichen Bereichen ermöglicht.

Lediglich im Bereich der Pavillonstraße, angrenzend an das Medical Center, wird eine größere überbaubare Fläche ausgewiesen, da hier eine Nachverdichtung denkbar ist.

Im Bereich des Choisyrings 3,5 und 9 sind zudem im rückwärtigen Bereich überbaubare Flächen ausgewiesen, welche sich jedoch weitgehend an den bestehenden Gebäudestrukturen orientieren.

Der Abstand zur Straße innerhalb des Plangebietes wurde so gewählt, dass die Fußgängersicherheit durch größere Gebäudeoberflächen und die Einsehbarkeit der Kreuzungsbereiche für den fließenden Verkehr verbessert werden kann. Insbesondere im Kreuzungsbereich Pavillonstraße / Kavalleriestraße ist dies im Bestand bislang nicht gegeben. Dieses Gebäude genießt zukünftig Bestandsschutz.

Zugleich kann durch die Festsetzung eine Sichtachse von Seiten der Pavillonstraße in Richtung der denkmalgeschützten Kaserne X geschaffen werden.

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 (z.B. Sendemast / Mobilfunkanlage). Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

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

Zudem sind Stellplätze auch zwischen der straßenzugewandten Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Insgesamt wird dadurch das bestehende städtebauliche Erscheinungsbild des Quartiers geschützt und die wenigen bestehenden Vorgärten gesichert.

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

Stellung der baulichen Anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen in den Bereichen der Mischgebiete (MI 1 - 4 und MI 6) sind einzuhalten. Das denkmalgeschützte Gebäude der „Kaserne X“ (Kavalleriestraße Hs.-Nr. 3, 5 und 7) ist davon ausgenommen.

Ausnahmen sind zulässig für Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen. Bei Gebäuden mit abweichender Firstrichtung, die aufgrund ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhaltenswert sind, kann diese bei einer Umnutzung / Änderung / Nutzungsänderung / Erweiterung beibehalten werden.

Begründung

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Das denkmalgeschützte Gebäude der „Kaserne X“ (Kavalleriestraße Hs.-Nr. 3, 5 und 7) ist davon ausgenommen. Bei dem betroffenen Gebäude sowie der Bebauung der Pavillonstraße 27 handelt es sich um erhaltenswerte Gebäudestrukturen, die aufgrund ihres Erscheinungsbildes zu schützen und zu sichern sind. Im Übrigen dient die Festsetzung der Ausbildung einer Raumkante mit homogenem Erscheinungsbild.

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

Bei Gebäuden mit abweichender Firstrichtung, die aufgrund ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhaltenswert sind, kann diese bei einer Umnutzung / Änderung / Nutzungsänderung / Erweiterung beibehalten werden.

Flächen für Stellplätze

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Die innerhalb des Plangebietes liegenden Stellplatzflächen im Bereich der Bebauung der Pavillonstraße Hs.-Nr. 20 sowie im Bereich zwischen der Bebauung der Zeughausstraße Hs.-Nr. 7b und dem Choisyring Hs.-Nr. 3 werden im Bestand übernommen.

Begründung

Die im Bereich der Pavillonstraße 20 sowie zwischen der Bebauung der Zeughausstraße 7b und dem Choisyring 3 gelegenen Stellplatzflächen werden als Flächen für Stellplätze festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind / Flächen, die nur eingeschränkt nutzbar sind; hier: Schutzstreifen der unterirdischen Entsorgungsleitung (Mischwasserkanal)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Im Schutzstreifenbereich des Mischwasserkanals ist weder eine Bebauung noch ein Auf- und Abtrag von Erdmassen erlaubt. Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist ebenfalls nicht gestattet. Der Schutzstreifen muss für den Versorgungsträger auch mit Fahrzeugen stets zugänglich bleiben.

Eine pot. Umlegung des öffentlichen Kanals ist mit dem Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis abzustimmen.

Begründung

Im Geltungsbereich befindet sich ein Mischwasserkanal der Kreisstadt Saarlouis. Der Schutzstreifen des Kanals beträgt 4,0 m (jeweils 2,0 m beiderseits der Leitungsachse).

Im Schutzstreifenbereich des Mischwasserkanals ist weder eine Bebauung noch ein Auf- und Abtrag von Erdmassen erlaubt. Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist ebenfalls nicht gestattet. Der Schutzstreifen muss für den Versorgungsträger auch mit Fahrzeugen stets zugänglich bleiben.

Eine pot. Umlegung des öffentlichen Kanals ist mit dem Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis abzustimmen.

Flächen, die von der Bebauung frezuhalten sind / Flächen, die nur eingeschränkt nutzbar sind; hier: Schutzstreifen der unterirdischen Versorgungsleitung (Fernmeldekabel der VSE Verteilnetz GmbH)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Begründung

Im Geltungsbereich befindet sich ein Fernmeldekabel der VSE Verteilnetz GmbH. Der Schutzstreifen des Kabels beträgt 2,0 m (jeweils 1,0 m beiderseits der Leitungsachse).

Flächen, die von der Bebauung frezuhalten sind / Flächen, die nur eingeschränkt nutzbar sind; hier: Schutzstreifen der unterirdischen Versorgungsleitung (Versorgungsleitung der GasLINE GmbH & Co. KG)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Im Bereich des Schutzstreifens der Versorgungsleitungen der GasLINE GmbH & Co. KG ist eine Be- und Überbauung der Leitungen unzulässig. Ebenso sind Neupflanzungen von Bäumen, Hecken und tiefwurzelnden Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens

unzulässig. Die Anforderungen und Vorkehrungen gem. DVGW Merkblatt GW 125 sind einzuhalten.

Bei konkreten Planungen von Anpflanzungen mit heimischen Gehölzen im Bereich des Choisyrings ist die GasLINE GmbH & Co. KG frühzeitig zu beteiligen.

Begründung

Im Geltungsbereich befindet sich eine Versorgungsleitung der GasLINE GmbH & Co. KG. Der Schutzstreifen des Kabels beträgt 2,0 m (jeweils 1,0 m beiderseits der Leitungsachse).

Innerhalb des Schutzstreifens ist eine Be- und Überbauung der Leitungen unzulässig. Ebenso sind Neupflanzungen von Bäumen, Hecken und tiefwurzelnden Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens unzulässig. Die Anforderungen und Vorkehrungen gem. DVGW Merkblatt GW 125 sind einzuhalten.

Bei konkreten Planungen von Anpflanzungen mit heimischen Gehölzen im Bereich des Choisyrings ist die GasLINE GmbH & Co. KG frühzeitig zu beteiligen.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Die innerhalb des Plangebietes liegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Pavillonstraße, Kavalleriestraße und Choisyring) werden im Bestand übernommen.

Begründung

Die innerhalb des Plangebietes liegenden Straßen (Pavillonstraße, Kavalleriestraße und Choisyring) werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen; Hier: Trafo-Station

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Die im Bereich der Pavillonstraße bestehende Trafo-Station wird im Bestand übernommen.

Begründung

Die im Bereich der Pavillonstraße bestehende Trafo-Station wird im Bestand übernommen.

Unterirdische Entsorgungsleitungen; hier: Mischwasserkanal Kreisstadt Saarlouis

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Begründung

Der parallel zum Choisyring verlaufende Mischwasserkanal der Kreisstadt Saarlouis wird als unterirdische Entsorgungsleitung festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

Unterirdische Versorgungsleitungen; hier: Fernmeldekabel VSE Verteilnetz GmbH

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Begründung

Das innerhalb des Plangebietes verlaufende Fernmeldekabel der VSE Verteilnetz GmbH wird als unterirdische Versorgungsleitung festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

Unterirdische Versorgungsleitungen; hier: Versorgungsleitung der GasLINE GmbH & Co. KG

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Begründung

Die innerhalb des Plangebietes verlaufende Versorgungsleitung der GasLINE GmbH & Co. KG wird als unterirdische Versorgungs-

leitung festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

Öffentliche Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Begründung

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

Private Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Südwestlich der Pavillonstraße Hs.-Nr. 20 sowie entlang des Anton-Merziger-Rings und des Choisyrings werden private Grünstreifen festgesetzt, die mit Gehölzen zu bepflanzen sind (vgl. Festsetzung bzgl. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen).

Max. 70 % der privaten Grünflächen im Bereich des Choisyrings dürfen dabei für Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden. Die Stellplätze sind wasserdurchlässig (z. B. Riegelpflastersteine, Schotterrasen) zu gestalten.

Begründung

Der südwestlich der Pavillonstraße Hs.-Nr. 20 sowie entlang des Anton-Merziger-Rings bestehende private Grünstreifen wird als solcher festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

Zur weiteren Eingrünung des Gebietes wird zudem ein privater Grünstreifen entlang des Choisyrings festgesetzt (vgl. Festsetzung bzgl. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen). Dieser dient zugleich als Fortführung des bestehenden Grüngürtels im Bereich des Anton-Merziger-Rings.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Festsetzung

Rodungsfristen: Zur Vermeidung der Tötung von nistenden Vögeln bzw. der Entfernung von Gelegen sind die gesetzlichen Rodungsfristen nach § 39 Abs. 5 BNatSchG zwingend einzuhalten.

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

Insektenfreundliche Beleuchtung: Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind i. S. d. § 41a BNatSchG technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

Begründung

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u. a. Mauersegler und Haussperlinge, Insekten) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende, artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

Nutzung erneuerbarer Energien

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Festsetzung

Innerhalb des Plangebietes sind auf jeweils mindestens 50 % der Dachflächen von Gebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Dies gilt auch für die Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, Garagen und Nebengebäude mit einer Fläche von jeweils mehr als 30 m².

Davon ausgenommen sind denkmalgeschützte Gebäude.

Die örtlichen Bauvorschriften betreffend die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zu beachten.

Begründung

Durch die Vorgabe der verbindlichen Realisierung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude wird die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie zugunsten einer nachhaltigen Entwicklung des Gebietes sichergestellt und dadurch zugleich ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet.

Demnach sind innerhalb des Plangebietes auf jeweils mindestens 50 % der Dachflächen von Gebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Dies gilt auch für die Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, Garagen und Nebengebäude mit einer Fläche von jeweils mehr als 30 m².

Davon ausgenommen sind denkmalgeschützte Gebäude.

Die örtlichen Bauvorschriften betreffend die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zu beachten.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Festsetzung

Die Freiflächengestaltungssatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.

Die privaten Grünstreifen südwestlich der Pavillonstraße Hs.-Nr. 20 sowie entlang des Anton-Merziger-Rings und des Choisyrings sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Durch Grundstücksein- und -ausfahrten darf der Grünstreifen entlang des Choisyrings unterbrochen werden. Die Ein- und Ausfahrten dürfen dabei pro Grundstück eine Gesamtbreite von 10 m nicht überschreiten. Ausnahmen von dieser Regelung sind nur in besonders begründeten Fällen zulässig (vgl. Festsetzung bzgl. privater Grünflächen).

Im Bereich der Kaserne X sind entlang der Kavalleriestraße weitere Bäume in Verlängerung der bereits bestehenden Baumreihe anzupflanzen.

Eine Begrünung der Fassaden der in der Planzeichnung als erhaltenswert gekennzeichneten Hauptgebäude ist unzulässig. Ebenso ist die Begrünung der Dachflächen, der in der Planzeichnung als erhaltenswert gekennzeichneten Gebäuden, nicht zulässig.

Begründung

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

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.

Die Freiflächengestaltungssatzung ist zu beachten.

Die privaten Grünstreifen südwestlich der Pavillonstraße Hs.-Nr. 20 sowie entlang des Anton-Merziger-Rings und des Choisyrings sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Durch Grundstücksein- und -ausfahrten darf der Grünstreifen unterbrochen werden. Die Ein- und Ausfahrten dürfen dabei pro Grundstück eine Gesamtbreite von 10 m nicht überschreiten. Ausnahmen von dieser Regelung sind nur in besonders begründeten Fällen zulässig (vgl. Festsetzung bzgl. privater Grünflächen).

Eine Begrünung der Fassaden der in der Planzeichnung als erhaltenswert gekennzeichneten Hauptgebäude ist unzulässig. Ebenso ist die Begrünung der Dachflächen, der in der Planzeichnung als erhaltenswert gekennzeichneten Gebäuden, nicht zulässig. Damit wird der „Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen“ Rechnung getragen, durch die das städtebauliche Erscheinungsbild der jeweiligen Gebäude geschützt werden soll.

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Festsetzung

Die vorhandenen, in der Planzeichnung ausgewiesenen bedeutenden Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Grundsätzlich sind naturraumtypische und standortgerechte Gehölze, sofern es der Gesundheitszustand erlaubt und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, zu erhalten, und in die Planung zu integrieren. Die

Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.

Begründung

Die Festsetzung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dient dem Erhalt der vorhandenen, bedeutenden Einzelbäume sowie weiterer 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 „Kaserne X - Choisyring“ ist es, das Quartier vor einer Überprägung durch unmaßstäbliche Neubauvorhaben zu schützen. Die Kreisstadt Saarlouis möchte sicherstellen, dass die städtebaulich wertvollen Gebäudestrukturen, wie beispielsweise die gründerzeitlichen Gebäude, zukünftig noch zur Geltung kommen und nicht durch Neubauten, die sich hinsichtlich ihrer Kubatur und städtebaulichen Prägung deutlich von der Bestandsbebauung abheben, überformt werden. 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 „Kaserne X - Choisyring“ Rechnung getragen.

Die gestalterischen Vorgaben sind weitgehend aus der teils erhaltenswerten Bestandsbebauung abgeleitet sowie aus anderen Bebauungsplänen der Kreisstadt Saarlouis in vergleichbaren Lagen und mit ähnlichen Strukturen übernommen. Festsetzungen wurden insbesondere zur Gestaltung der Dächer und Fassaden sowie zu den

Nebengebäuden/-anlagen, den Einfriedungen und zur Niederschlagswasserbereitstellung 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 Bereich der Mischgebiete (MI 1 - 6) sind symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Darüber hinaus sind im Bereich der Mischgebiete MI 1 und MI 6 zudem Flachdächer und flachgeneigte Dächer zulässig, sofern diese begrünt werden (vgl. Festsetzung bzgl. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen). 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.

- Die Dacheindeckung ist - sofern keine Dachbegrünung vorgenommen wird - mit kleinformativen 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 Zwerchhausgiebel 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 Eideckung 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 von Flachdächern sind aufgeständerte Solaranlagen bis zu einer Höhe von 2,0 m, gemessen von der Oberkante Dachhaut, zulässig. Der Abstand zur Gebäudenkante muss dabei mind. 1,50 m betragen. Die Verpflichtung der Dachbegrünung besteht weiter. Im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude sind Solaranlagen generell unzulässig. Im Bereich der in der Planzeichnung als erhaltenswert gekennzeichneten Gebäude können auf den straßenabgewandten Dachflächen ausnahmsweise Photovoltaikanlagen zugelassen werden, sofern diese die gleiche Farbe wie die Dachziegeln aufweisen. Die Anbringung und Gestaltung hat dabei möglichst unauffällig zu erfolgen. Eine vorherige Absprache mit dem Stadtplanungsamt der Kreisstadt ist erforderlich.

Begründung

Das Dach eines Gebäudes hat durch seine gestalterische Ausprägung einen wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche und baugestalterische Gesamterscheinungsbild eines Gebietes. Mit den getroffenen Vorschriften zur Dachform, Dachneigung, Höhen (Kniestock) sowie den Dachaufbauten- und -einschnitten verbleiben ausreichende Gestaltungsspielräume bei der Planung der

Dachkonstruktionen. Gleichzeitig werden Auswüchse in jeglicher Richtung vermieden. Bereits heute stellt sich die Dachlandschaft wie folgt dar: Mix aus Sattel-, Walm-, Mansard- und Flachdächern sowie Mischformen (u. a. Krüppelwalmdach). Daher ist es wichtig, in Zukunft die Gestaltungsmöglichkeiten von Dächern einzuschränken und auch hier auf ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild zu achten. Insbesondere die nach „Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen“ erhaltenswerten Gebäudestrukturen innerhalb des Plangebietes sind vor einer Überprägung zu schützen. Aufgrund des besonderen Erscheinungsbildes gelten für diese Gebäude besondere Einschränkungen hinsichtlich der gestalterischen Ausprägung der Dächer (u. a. keine Dachbegrünung).

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

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf geneigten Dächern sind nur in der gleichen Neigung wie die dazugehörige Dachfläche zulässig. Im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude sind Solaranlagen generell unzulässig. Im Bereich der in der Planzeichnung als erhaltenswert gekennzeichneten Gebäude werden zum Schutz des Erscheinungsbildes des Gebäudes strengere gestalterische Vorschriften getroffen.

Fassade

Festsetzung

- Im Bereich des Mischgebietes MI 1 und MI 2 sind die Fassaden analog des Kasernengebäudes der Pavillonstraße Hs.-Nr. 8 - 16 vertikal und horizontal zu gliedern. Demnach sind die Fassaden als Lochfassaden auszubilden und in jedem Geschoss durch Wandöffnungen zu gliedern. Brand- und Grenzwände ohne Wandöffnungen sind zulässig. Die Wandöffnungen müssen dabei ein stehendes Format aufweisen. Zwischen den einzelnen Wandöffnungen und zwischen den Wandöffnungen und den

Fassadenaußenkanten sind Außenwandflächen vorzusehen. Wandöffnungen dürfen mit Ausnahme von Wandöffnungen für Treppenhäuser nicht über mehrere Geschosse ausgeführt werden.

- 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.

Begründung

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

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

Nebengebäude / -anlage

Festsetzung

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

Begründung

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

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

Einfriedungen

Festsetzung

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

- Standflächen für Abfallbehälter sind in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Bereichen entweder in Schränken einzuhauen oder sichtgeschützt anzurichten.

Begründung

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

Niederschlagswasserbeseitigung

Festsetzung

- Neubauvorhaben und Erweiterungsbauten müssen im modifizierten Mischsystem entwässern.
- Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 138 für ein 5-jähriges Regenereignis anhand der ermittelten, abflusswirksamen Grundstücksflächen und den aus dem örtlichen Baugrundgutachten resultierenden Versickerungsraten erfolgen.

- Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und im Regelfall auf maximal 1l/s gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 117 für ein 5-jähriges Regenereignis anhand der ermittelten Grundstücksflächen und dem Drosselabfluss in Höhe von maximal 1 l/s und einer Drosselabflussspende von minimal 2l/(sxha) erfolgen. Unabhängig vom Ergebnis des rechnerischen Nachweises beträgt das zu schaffende, ständig auf dem Grundstück vorzuhaltende, Mindestdruckhaltevolumen 5 Kubikmeter. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

- Der entsprechende rechnerische Nachweis ist dem Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis mit dem erforderlichen Entwässerungsgesuch zur Genehmigung einzureichen.
- Die geplanten Grundstücksüberflächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, etc.) müssen versickerungsfähig hergestellt werden.

Begründung

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

Werbeanlagen und Warenautomaten

Festsetzung

- Vorschriften bzgl. der Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten innerhalb des Plangebietes sind der

Werbeanlagen- und Warenautomatsatzung der Kreisstadt Saarlouis zu entnehmen.

Begründung

Werbeanlagen sind ein geeignetes Mittel, Bürger und Besucher auf einzelne Nutzungen (Dienstleistung, Gewerbe, etc.) aufmerksam zu machen. Ein Übermaß an Werbung in einem Gebiet kann jedoch dazu führen, dass die gestalterischen Werte der Fassaden sowie das Erscheinungsbild des Bereiches erheblich gestört wird.

Vorschriften bzgl. der Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten innerhalb des Plangebietes sind der Werbeanlagen- und Warenautomatsatzung der Kreisstadt Saarlouis zu entnehmen.

Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Inhalte

Altlastverdachtsfläche

Für das Plangebiet weist das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen folgenden Eintrag auf:

- SLS_4413 „Lebensmittelgroßhandel Flasche mit Tankanlage, Petroleum, Autohandel, Fuhrpark, Status Altlast-verdacht“.

Erläuterung

Das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen weist für das Plangebiet folgenden Eintrag auf:

- SLS_4413 „Lebensmittelgroßhandel Flasche mit Tankanlage, Petroleum, Autohandel, Fuhrpark, Status Altlast-verdacht“.

Die Altlastverdachtsfläche wird als Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

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

Inhalte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich mit der „Kaserne X“ (Kavalleriestraße Hs.-Nr. 3, 5 und 7) von 1901 eine

Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt. Diese ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Bauliche Eingriffe, wie auch die Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Einzelanlagen bedürfen der Genehmigung.

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

Zudem liegen innerhalb des Geltungsbereiches in erheblichem Umfang Reste der ehem. Festung Saarlouis, überwiegend im Boden verborgen. Die Festungsreste, z.T. innerhalb des Plangebiets bei Baumaßnahmen erfasst, sind als Bau- bzw. Bodendenkmäler gem. § 2 Abs.2 und Abs. 4 SDSchG geschützt.

Sämtliche Erdeingriffe im Bereich der ehem. Festungsanlage unterliegen uneingeschränkt der Genehmigungspflicht im Sinne von § 6 und § 8 SDSchG.

Erläuterung

Durch die nachrichtliche Übernahme von nach dem Denkmalschutzgesetz geschützten Denkmälern wird die im Geltungsbereich befindliche Kaserne X in ihren bestehenden Formen geschützt und vor Änderungen, Nutzungsänderungen beziehungsweise Veränderungen des Erscheinungsbildes gesichert. Gleichzeitig wird damit nochmals der besondere Stellenwert unterstrichen.

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

Darüber hinaus liegen innerhalb des Geltungsbereiches in erheblichem Umfang Reste der ehem. Festung Saarlouis, überwiegend im Boden verborgen. Die Festungsreste, z.T. innerhalb des Plangebiets

bei Baumaßnahmen erfasst, sind als Bau- bzw. Bodendenkmäler gem. § 2 Abs.2 und Abs. 4 SDSchG geschützt.

Sämtliche Erdeingriffe im Bereich der ehem. Festungsanlage unterliegen uneingeschränkt der Genehmigungspflicht im Sinne von § 6 und § 8 SDSchG.

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 Teillbereichen 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:

- Kavalleriestraße Hs.-Nr. 3, 5 und 7 (Kaserne X)
- Pavillonstraße Hs.-Nr. 27

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 vereinzelt Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches als erhaltenswerte Bauten fest (Pavillonstraße 27, Kavalleriestraße 3, 5 und 7). Nicht erhaltenswerte Bauten finden sich dem gegenüber in erster Linie im Bereich der Straße „Choisyring“.

Die erhaltenswerten Gebäude sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

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

Inhalte

Das Plangebiet liegt vollständig 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 Februar 2022) 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 vollständige 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 „Kaserne X - Choisyring“ 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 innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit Beeinträchtigungen führen können.

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

Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine verträgliche Nachverdichtung angrenzend an das Medical Center ermöglicht.

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 „Kaserne X - Choisyring“ und seinen Festsetzungen wird, im Sinne des Saarlouiser Stadtbildes, die bestehende Baustuktur im Geltungsbereich, unter Betonung der noch vorhandenen erhaltenswerten Substanzen gesichert. Die hinsichtlich der Höhenentwicklung heterogenen Bereiche der Kavalleriestraße, der Straße „Choisyring“ sowie der Pavillonstraße werden durch die getroffenen Festsetzungen geordnet und dadurch ein einheitliches Straßen- und Raumbild sowie städtebauliche Raumkanten geschaffen. Zudem werden die einzelnen Teilbereiche innerhalb des Gebiets entsprechend ihrer Nutzungs-

struktur festgesetzt und somit im Bestand gesichert.

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

Es ist dabei die Zielsetzung, das Quartier vor einer Überprägung durch unmaßstäbliche Neubauvorhaben zu schützen. Die Kreisstadt Saarlouis möchte sicherstellen, dass die städtebaulich wertvollen Gebäudestrukturen, zukünftig noch zur Geltung kommen und nicht durch Neubauten, die sich hinsichtlich ihrer Kubatur und städtebaulichen Prägung deutlich von der Bestandsbebauung abheben, überformt werden. Dabei soll das Quartier insbesondere auch seiner besonderen Lage im Übergangsbereich zwischen historischer Kernstadt und den Ringbereichen gerecht werden. Außerdem lassen die Festsetzungen in Teilbereichen bewusst eine Erhöhung der städtebaulichen Dichte zugunsten eines verbesserten Raumindrucks zu und nehmen andere Bereiche in ihrer Höhenentwicklung zurück, um städtebauliche Dominanten weiterhin zur Geltung kommen zu lassen.

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

In der Vergangenheit sind in dem Quartier bereits Objekte entstanden (z. B. Choisyring 9), 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 innerhalb des Plangebietes entstehen und somit das städtebauliche Gefüge belasten, überdehnen und nachhaltig verändern.

Aus diesem Grund ist es notwendig, die relativ weiten Grenzen des „Einfügens“ nach § 34 BauGB innerhalb des Geltungsbereiches „Kaserne X - Choisyring“ durch einen Bebauungsplan bedeutend feiner zu steuern, was mit dem vorliegenden Bebauungsplan erreicht wird. Damit wird das angestrebte Stadtbild gesichert und der Zielsetzung bzgl. der weiteren baulichen Entwicklung des Plangebiets entsprochen. Die gestalterischen Vorgaben unterstützen dies.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits vollständig bebautes und erschlossenes Gebiet innerhalb der Innenstadt von Saarlouis.

Der Geltungsbereich weist durch die bestehenden Nutzungen auf der Fläche selbst sowie in der unmittelbaren Umgebung (innerstädtische Lage nahe des „Großen Marktes“ und der Fußgängerzone von Saarlouis sowie Lage am innerstädtischen Ring mit entsprechendem Verkehr) 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 Biotopt- und Habitatausstattung sind keine abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten, insbesondere keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Vogelarten, zu erwarten.

Vom Planvorhaben sind keine Schutzgebiete, insbesondere keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

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

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

Negative Auswirkungen auf den Verkehr sind durch die Planung nicht zu befürchten. Durch das Planvorhaben entsteht kein er-

hebliches zusätzliches Verkehrsaufkommen, auch der Anschluss an das örtliche und überörtliche Straßennetz besteht bereits.

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

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

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

Auswirkungen auf Belange des Klimas

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

Eine weitere Bebauung und damit größere Neuversiegelung ist ausschließlich im nordwestlichen Bereich des Plangebietes - südwestlich des Medical Centers - (heutige Stellplatzfläche) durch Erweiterung der Raumkanten denkbar. Die Baufenster im restlichen Plangebiet lassen dem gegenüber in erster Linie geringfügige Erweiterungen der bestehenden Bausubstanz zu.

Die Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen ist verbindlich vorgeschrieben. Davon ausgenommen sind die nach der „Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen“ erhaltenswerten Hauptgebäude. Die Freiflächengestaltungssatzung ist zu beachten. Insgesamt wird damit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Insgesamt sind wesentlich negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas somit nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die städtebauliche Studie der Kreisstadt Saarlouis

Der Bebauungsplan „Kaserne X - Choisyring“ 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 teilweisen Ausschluss der weiteren Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten an nicht zentralen Standorten, stärkt die Stadt bewusst die innerstädtische Zentrenfunktion und vermeidet gleichzeitig weitere Negativwirkungen auf die Innenstadt.

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

Auswirkungen auf den Hochwasserschutz

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

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

sicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung 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 weiterhin zulässig. Zudem werden den Eigentümern, wo möglich, Erweiterungsmöglichkeiten in der überbaubaren Fläche (insbesondere im rückwärtigen Bereich) eingeräumt. Darüber hinaus wird im nordwestlichen Bereich des Plangebietes - südlich des Medical Centers - im Bereich der Pavillonstraße 20 (heutige Stellplatzfläche) eine weitere Bebauung und damit größere Neuversiegelung ermöglicht.

Lediglich die Höhenentwicklung in dem Gebiet wird durch Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit der Festsetzung der Geschossigkeit begrenzt. Für eine geringe Anzahl von Grundstückseigentümern bedeutet dies, dass bei genehmigungspflichtigen Umbauten des Dachgeschosses und/oder eines Fassadengeschosses die Anpassung auf die festgesetzte Geschossigkeit bzw. Trauf- und Firsthöhe erforderlich wird. Die Stadt ermöglicht dabei 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 Kernstadt entsprochen. Die Erreichung des öffentlichen Zwecks, das Quartiersbild zu wahren, erfolgt unter größtmöglicher Schonung des Privateigentums. Die bauliche

Ausnutzung der Baugrundstücke wird hierüber hinaus nicht eingeschränkt sondern in Teilbereichen erhöht und nur dort zurückgenommen, wo denkmalgeschützte oder erhaltenswerte Gebäude dies erfordern.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

Planungsalternativen

Die Kreisstadt Saarlouis verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das Ziel, das Quartier „Kaserne X“ zukünftig vor einer Überprägung durch unmaßstäbliche Neubauvorhaben zu schützen. Dabei soll sichergestellt werden, dass die städtebaulich wertvollen Gebäudestrukturen innerhalb des Quartiers auch in Zukunft noch zur Gelung kommen und nicht durch Neubauten, die sich hinsichtlich ihrer Kubatur und städtebaulichen Prägung deutlich von der Bestandsbebauung abheben, überformt werden.

Zur Erreichung dieses Ziels ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kaserne X - Choisyring“ inkl. der getroffenen, teils restriktiven Festsetzungen erforderlich.

Damit wird auch den Ergebnissen der „städtischen Studie Kernstadt Saarlouis“ Rechnung getragen, die dem Quartier „Kaserne X“ die Kategorie II „Handlungsbedarf“ mit Tendenz zur Kategorie III „dringender Handlungsbedarf“ attestiert und empfiehlt, dringend bauleitplanerisch zu steuern und unverzüglich ein Planverfahren einzuleiten.

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

Eine größere Neuversiegelung ist ausschließlich im nordwestlichen Bereich des

Plangebietes möglich. Eine Bebauung in diesem Bereich ist aus städtebaulicher Sicht wünschenswert (u. a. zur Schaffung einer Raumkante), weshalb diese Möglichkeit in dem Bebauungsplan vorgesehen wird. Auch nach § 34 BauGB wäre eine Bebauung dieser Flächen bereits heute zulässig.

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

Entschädigungsansprüche

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

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

Der Einfügungsrahmen nach § 34 BauGB ist jedoch deutlich aufgeweitet, da die Baustuktur als auch die Nutzungen innerhalb des Gebiets heterogen sind. Im Vergleich zum Bebauungsplan ist daher nicht immer eindeutig, ob ein Vorhaben zulässig ist oder nicht.

Der Bebauungsplan dient daher dazu, den bereits bestehenden Zustand festzulegen und das Quartier vor weiteren, unpassenden Neubauten zu bewahren. Die nach § 34 BauGB bereits jetzt erlaubten Nutzungen bleiben weitgehend unverändert. Sie werden lediglich durch den Bebauungsplan klar umrissen, der die Rahmenbedingungen des § 34 BauGB konkretisiert. Dies gewährleistet zukünftig Rechtssicherheit für entsprechende Vorhaben.

Darüber hinaus sind im Plangebiet sowie in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes in den vergangenen Jahren keine Neubauten entstanden, die gegenüber den getroffenen Festsetzungen ein höheres Maß der baulichen Nutzung begründen würden.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

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

Der aufzustellende Bebauungsplan bringt die Interessen der Eigentümer an einer zukunftsorientierten Bebauung in Abwägung mit den Belangen des Stadtbildes.

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

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

Es gilt, den ursprünglichen Gebietscharakter des Plangebiets zu erhalten und weiterzuentwickeln. Aus diesem Grund wird bezüglich der weiteren baulichen Entwicklung in Zukunft lenkend eingegriffen. Dies ist nur möglich, wenn die mittlerweile relativ weiten Grenzen des „Einfügens“ nach § 34 BauGB im Geltungsbereich durch einen Bebauungsplan bedeutend feiner gesteuert werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Kaserne X“ ist somit erforderlich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in erster Linie aus der bestehenden, teils erhaltenswerten Bebauung abgeleitet, sodass der Einzelne somit nicht unverhältnismäßig eingeschränkt wird. Zudem lassen die Festsetzungen teilweise eine Erhöhung der städtebaulichen Dichte zugunsten eines verbesserten Raumeindrucks zu. Eine Rücknahme / Anpassung der baulichen Höhe erfolgt lediglich dort, wo denkmalgeschützte

oder erhaltenswerte Gebäude dies erfordern.

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

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes „Kaserne X - Choisyring“

- Umsetzung der Ergebnisse der städtebaulichen Studie
- In Teilbereichen Erhöhung der städtebaulichen Dichte zugunsten eines verbesserten Raumeindrucks
- Vermeidung der Überprägung durch unmaßstäbliche Neubauten; Berücksichtigung zeitgemäßer Erfordernisse in angemessenem Umfang
- Betonung des Übergangsbereiches von der historischen Kernstadt über die Festungsreste bis hin zu den Ringbereichen
- 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 Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- 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 „Kaserne X - Choisyring“

Ein mögliches Argument, welches gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kaserne X - Choisyring“ hervorgebracht werden könnte, ist die Tatsache, dass die Struktur innerhalb des Plangebietes 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.

Es ist dabei die Zielsetzung, das Quartier vor einer Überprägung durch unmaßstäbliche Neubauvorhaben zu schützen. Die Kreisstadt Saarlouis möchte sicherstellen, dass die städtebaulich wertvollen Gebäudestrukturen, zukünftig noch zur Geltung kommen und nicht durch Neubauten, die sich hinsichtlich ihrer Kubatur und städtebaulichen Prägung deutlich von der Bestandsbebauung abheben, überformt werden. Dabei soll das Quartier insbesondere auch seiner besonderen Lage im Übergangsbereich zwischen historischer Kernstadt und den Ringbereichen gerecht werden. Außerdem lassen die Festsetzungen in Teilbereichen bewusst eine Erhöhung der städtebaulichen Dichte zugunsten eines verbesserten Raumeindrucks zu.

Insgesamt wird somit eine positive planerische Gestaltungsvorstellung verfolgt.

Bereits seit einigen Jahren herrscht in dem Gebiet ein enormer Ansiedlungsdruck. In der Vergangenheit sind in dem Quartier bereits Objekte entstanden (z. B. Choisyring 9), 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.

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

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

Fazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Kaserne X - Choisy-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.