

Karthäuser Straße

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
in der Kreisstadt Saarlouis, Stadtteil Fraulautern

06.11.2015, Satzung



K E R N
P L A N

Karthäuser Straße

Im Auftrag:

Vito Romano
Warndtstraße 36 a
66787 Wadgassen

IMPRESSUM

Stand: 06.11.2015

Verantwortlich:

Dipl.-Ing. Hugo Kern
Raum- und Umweltplaner
Geschäftsführender Gesellschafter

Projektleitung:

Dipl.-Ing. Sarah End
Raum und Umweltplanerin
Prokuristin

Projektmitarbeit:

Cand.-Geogr. Philipp Blatt

Hinweis:

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

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

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

K E R N
P L A N 

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Das Projekt	12
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	14
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	18

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

An der Rodener Straße zwischen Konrad-Adenauer-Allee und Karthäuser Straße ist in zweiter Reihe, auf einem ehemals gewerblich genutzten Grundstück, die Errichtung von drei freistehenden Mehrfamilienhäusern mit insgesamt ca. 21 Wohneinheiten geplant. Die Mehrfamilienhäuser sind durch ein Garagen-/ Kellergeschoss miteinander verbunden.

Der Standort ist für Wohnnutzung sehr gut geeignet, da auch die Umgebung durch überwiegend Wohnnutzung geprägt ist und Mehrfamilienhausbebauung im direkten Umfeld (insbesondere Konrad-Adenauer-Allee) bereits etabliert ist.

Grundstückseigentümer und Vorhabenträger für die Realisierung der geplanten Nutzung ist Herr Vito Romano.

Eine stetige Nachfrage nach Wohnbauland ist aufgrund der Attraktivität der Kreisstadt als Wohn- und Arbeitsort vorhanden. Daher ist die Kreisstadt Saarlouis auch bestrebt, geeignete Flächen für eine Wohnbebauung nutzbar zu machen.

Der Bebauungsplan „Karthäuser Straße“ steht unter dem Oberziel des § 1 Abs. 5 BauGB, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die Nutzung dieser Fläche, die sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortstlage befindet, hat den Vorteil, dass die vorhandenen Erschließungsansätze genutzt werden können. Damit wird unnötiger Landschaftsverbrauch sowie zusätzlicher Erschließungsaufwand vermieden und zur wirtschaftlicheren Ausnutzung der bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme beigetragen.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Auf dieser Grundlage kann das Vorhaben nicht realisiert werden.

Die Kreisstadt Saarlouis hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Karthäuser Straße“ beschlossen.

Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen 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.

Zum 1. Januar 2007 ist eine Novelle des BauGB in Kraft getreten. Ziel der Gesetzesnovelle war es unter anderem, die Verfahren für die Aufstellung von Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wesentlich zu beschleunigen. Im § 13a BauGB, der neu ins Gesetz aufgenommen wurde, wird das so genannte „beschleunigte Verfahren“ geregelt.

Bei dem zu überplanenden Gebiet handelt es sich um eine innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortstlage von Saarlouis gelegene Fläche mit einer Größe von ca. 2.760 m². Der Bebauungsplan dient der innerörtlichen Nachverdichtung. Mit dem Bebauungsplan wird eine Neuversiegelung von deutlich weniger als 20.000 m² (Gebäude, Gebäudezufahrten etc.) ermöglicht.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

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. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Die Vorschriften des vereinfachten / beschleunigten 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 § 10 Abs. 4 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Integrierte Grünordnung

Bei „§13a-Bebauungsplänen“ der Größenordnung bis zu 20.000 m² fällt die förmliche Umweltprüfung weg (s. oben).

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

Dennoch gilt selbstverständlich auch für Bauleitpläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, weiterhin die Verpflichtung, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sachgerecht bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Voraussetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Zur Schaffung von Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der eine umfassende Gesamtbeschreibung des Vorhabens enthält, ist von dem Vorhabenträger zu erarbeiten, der

Kreisstadt Saarlouis vorzulegen und abzustimmen.

- Der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Kreisstadt abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet, ist vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen Vorhabenträger und Kommune abzuschließen.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen des Vorhabenträgers hingegen bleiben rechtlich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbstständig.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Fraulautern, Flur 06. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage in zweiter Reihe an der Rodener Straße im Abschnitt zwischen Konrad-Adenauer-Allee und der Karthäuser Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die Bebauung und zugehörige private Freiflächen unmittelbar an der Rodener Straße (Hausnummern 48-52)
- im Norden durch die Straßenverkehrsfläche (Erschließungsstich) der Karthäuser Straße
- im Osten durch die Bebauung und zugehörige private Freiflächen der Karthäuser Straße
- im Westen durch die Bebauung der Erschließungsstiche der Konrad-Adenauer-Allee

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



Kataster mit Geltungsbereich, ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung des Vorhabens auszugehen.

Die Fläche des Plangebietes liegt derzeit brach. Die noch bestehende, ehemals ge-

werblich genutzte Bebauung wird für das Vorhaben rückgebaut.

Die Qualität des brachliegenden Grundstückes ist somit eingeschränkt. Durch die anthropogenen Eingriffe wurde ein Standort mit Extrembedingungen geschaffen.

Aufgrund der integrierten Lage ist die Entwicklung des Standortes von besonderer städtebaulicher Bedeutung. Dies gilt insbesondere für die gewählte Art der Nachnutzung.

Die Umgebung des Plangebietes ist im Abschnitt nördlich der Rodener Straße durch Wohnnutzung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt, im direkten Umfeld insbesondere durch Reihenhausbebauung. Unmittelbar an der Rodener Straße, im Einfahrtsbereich zum Plangebiet, befindet sich zudem ein Hotel.

Auf der gegenüberliegenden, südlichen Straßenseite der Rodener Straße erstreckt sich ein größeres, gewerblich genutztes Areal bis zur Güterbahnstraße. Noch zur Rodener Straße hin orientiert hat hier das Unternehmen Meguin GmbH (Produktion und Vertrieb von Mineralölprodukten und Schmierstoffen) seinen Sitz.

Als weitere Nutzung im Umfeld ist die in etwa 300-500 m westlich in der Straße Am Kirchenbach gelegene Einzelhandelsagglomeration (Lebensmitteldiscounter und



Lage des Vorhabens im Stadtteil Fraulautern; Quelle: ZORA, LVGL



Zur Rodener Straße hin orientierte Front des bestehenden Gebäudekomplexes

-vollsortimenter, Getränkemarkt) zu nennen. Diese übernimmt auch Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete. Ca. 100 m westlich des Plangebietes zwischen der Kurt-Schumacher-Allee und der Konrad-Adenauer-Allee befinden sich eine Parkanlage mit Naherholungsmöglichkeiten und im Ölwerkweg eine Kindertagesstätte.

Das Plangebiet ist für die Errichtung einer derartigen Wohnanlage somit prädestiniert.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet weist eine reliefarme Fläche ohne besonders hervorzuhebende Höhenunterschiede auf. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auswirken wird (insbesondere Festsetzungen der Baufenster).



Rückwärtiger Bereich des bestehenden Gebäudekomplexes mit Grünfläche

Verkehr

Die Erschließung kann über die bestehenden Erschließungsansätze der Karthäuser Straße und der Rodener Straße erfolgen.

Die Rodener Straße führt zur B 405 und binden das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz an. Die B 405 ist eine der Haupterschließungsstraßen der Innenstadt und führt zur Autobahn A 8 bzw. nach Saarwellingen.

Die Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV erfolgt über die ca. 100 m südöstlich, im Kreuzungsbereich von Rodener Straße und Karthäuser Straße befindliche Bushaltestelle. Dort verkehren die Linien 437 (Richtung Steinrausch über Roden oder

Richtung Saarlouis ZOB) und 438 (Richtung Steinrausch über Fraulautern oder Richtung Saarlouis ZOB).

Zur Realisierung des Vorhabens ist die Herstellung interner Erschließungsanlagen erforderlich.

Mit besonderen Verkehrslärmeinwirkungen ist nicht zu rechnen. Das Plangebiet liegt nicht unmittelbar an einer hochfrequentierten Straße.

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung insbesondere in der Rodener Straße bereits vorhanden.

Das Plangebiet kann im modifizierten Trennsystem entwässert werden.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.

Verfahrensvermerke

Einen genauen Überblick über das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zeigt die ergänzende Planzeichnung unter der Rubrik "Verfahrensvermerke".



Rückwärtiger Bereich des bestehenden Gebäudekomplexes und angrenzender Erschließungsstich der Karthäuser Straße mit Wohnbebauung

Kosten und Finanzierung

Die gesamten im Zuge der Planung anfallenden Kosten sind durch den Vorhabenträger, Herrn Vito Romano, zu begleichen.

Der Kreisstadt Saarlouis entstehen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Kosten.



Angrenzende Bebauung in der Rodener Straße mit Hotel

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion, Siedlungsachse	Kernzone des Verdichtungsraumes, Siedlungsachse 1. Ordnung, Mittelzentrum 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 überwiegend Wohnen (entspricht dem Planvorhaben) • (Z 12): Konzentration der Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten entlang der Siedlungsachsen (ausgewogene Raumstruktur, Vermeidung flächenhafter Siedlungsstrukturen, Erreichbarkeitsverhältnisse): erfüllt • (Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich: erfüllt • (Z 32) Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen statt Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen: erfüllt • Schwerpunkt für die Wohnsiedlungstätigkeit innerhalb des zentralen Ortes: erfüllt • keine Restriktionen für das Vorhaben
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> • 3,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr entspricht 122,5 Wohnungen / Jahr (35.000 Einwohner) • FNP 1987 mit großzügiger Ausweisung von Wohnbaureserveflächen • Wiedernutzbarmachung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche und damit auch Nachverdichtung zwischen Rodener Straße und Karthäuser Straße • keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebotes • Es wird beantragt, dass aufgrund § 13a BauGB (Bebauungsplan, der der Nachverdichtung dient) die Wohneinheiten nicht angerechnet werden
Landschaftsprogramm	keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> • ca. 200m östlich Störfallanlage Mathieu GmbH, Achtungsabstand aber nur bis Werkshalle/Grundstücksgrenze (Seveso-Richtlinie), somit keine Auswirkungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen, in ca. 1,5 km Entfernung liegt das FFH-Gebiet 6606-304 „Rodener Saarwiesen“ (deutlich außerhalb des Einwirkungsbereichs)
Regionalpark	Regionalpark Saar (damit aber keine Restriktionen verbunden)
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks, Biosphärenreservate	nicht betroffen
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Naturdenkmäler/archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen

Kriterium	Beschreibung
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> • aufgrund der offiziell vorliegenden Geofachdaten keine Hinweise auf das Vorkommen ökologisch hochwertiger Biotoptypen oder Arten: innerhalb des Geltungsbereiches oder im direkten Anschluss keine Arten oder Flächen im Datenmaterial des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP), in der Datensammlung ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2013 Saarland) oder in der Datensammlung FFH-2012 enthalten; das Plangebiet wurde auch nicht im Rahmen der Biotopkartierung erfasst • keine Hinweise darauf, dass ökologisch hochwertigen Biotope betroffen sein könnten; insbesondere keine gesetzlich geschützten Biotope oder FFH-Lebensraumtypen betroffen
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Einzelbäume und Gehölzbestände betroffen, die als Gelege für Vögel dienen können: Hinweis auf § 39 Abs. 5 BNatSchG (Rodungsfrist)
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten, d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten. „Allerweltsarten“ mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit (d. h. bei diesen Arten sind keine populationsrelevanten Störungen und keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten) werden nicht einzeln geprüft</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Vorbelastungen: <ul style="list-style-type: none"> - Lage inmitten der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Saarlouis mit unmittelbar angrenzenden Wohnbebauungen inkl. Gärten und/oder Straßen, südlich auch größeres Gewerbegebiet mit entsprechendem Störpotenzial (Lärm, Bewegungsunruhe, Bauungen, Versiegelungen) - auf der Fläche ehemalige gewerbliche Nutzung mit entsprechend hohem Versiegelungsgrad (vorhandene Gebäude, gepflasterte/geschotterte Flächen/Zufahrten) - ca. 220 m entfernt verläuft die B 405 mit sehr starker Verkehrsbelastung (durchschnittliche Verkehrsdichte von 13.304 KFZ/24 h laut Verkehrsmengenkarte) sowie südlich eine viel befahrene Bahnlinie - eine solche Verkehrsdichte wird bei der ökologischen Beurteilung von Biotopen im Rahmen des Leitfadens Eingriffsbewertung des Ministeriums für Umwelt (2001) als Belastung von außen gezählt, die die Qualität eines Lebensraumes und der dazugehörigen Lebensgemeinschaften in ihrer Wertigkeit sehr deutlich beeinträchtigt • Habitatausstattung: <ul style="list-style-type: none"> - eingezäunter ehemaliger Gewerbebestandort mit zentralem Gebäudekomplex sowie randlich Nebengebäuden (Garagen) - geschotterte und gepflasterte Zufahrtswege - Schotterflächen/Schotterrasen - ruderalisierter Zierrasen mit randlich einzelnen Ziersträuchern und –bäumen (vorwiegend Nadelgehölze) - kein gesetzlich geschütztes Biotop oder FFH-LRT betroffen • Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten: <ul style="list-style-type: none"> - ABSP-Artpool/ABDS führt für das betroffene Gebiet keine Tier- oder Pflanzenarten auf - nicht bei der Biotopkartierung erfasst - aufgrund der Habitatausstattung, der isolierten Lage sowie den Vorbelastungen, die mit einem hohen Störgrad verbunden sind, Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für planungsrelevante Tiere deutlich eingeschränkt - keine abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tierarten, insbesondere keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Tierarten zu erwarten. Dies bezieht sich auf sämtliche im Saarland vorkommenden potenziell betroffenen gemeinschaftsrechtlich geschützten Tiere (Libellen, Fische, Muscheln, Rundmäuler, Weichtiere, Krebse, Reptilien, Amphibien, Tagfalter, Käfer, Heuschrecken, Säugtiere, Vögel), für die der Planungsraum keinen geeigneten Lebensraum bietet

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> - weder in den wenigen Bäume noch den bestehenden Gebäuden Quartierpotenzial für gebäudebewohnende Fledermäuse erkennbar; keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vögel erkennbar - wenn überhaupt nur Nutzung als Lebensraum von häufigen und ubiquitär verbreiteten, störungsempfindlichen Arten (u.a. von sonstigen europäischen Vogelarten, die theoretisch die wenigen Gehölze auch als Gelege nutzen könnten); bei potenziell entstehenden lokalen, kleinflächigen Habitatverlusten ausreichend Ausweichmöglichkeiten in den unmittelbar angrenzenden (ökologisch deutlich höherwertigen) Lebensräumen (angrenzende Gärten) vorhanden - auch nach Realisierung der Planung bieten zukünftig Grünflächen und Einzelbäume im Umfeld der zukünftigen Bebauung Habitatmöglichkeiten • artenschutzrechtliche Beurteilung: <ul style="list-style-type: none"> - dem Geltungsbereich kommt aktuell keine artenschutzrechtliche Bedeutung zu; für alle potenziell betroffenen Tierartgruppen gilt: maximal einzelne Individuen könnten sehr kleinflächig nicht essenzielle Teil-Habitate verlieren, die örtlichen Tier-Populationen werden jedoch auf Grund des Vorhandenseins ausreichend großer vergleichbarer Lebensräume im direkten Umfeld, auf die ausgewichen werden kann, keine erheblichen Beeinträchtigungen erfahren; keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der vorkommenden Tierpopulationen - erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten insgesamt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten • Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes: <ul style="list-style-type: none"> - über die obigen Ausführungen hinaus kein FFH-Lebensraumtyp/besonders geschützter Lebensraum betroffen
Fazit	nach derzeitigem Kenntnisstand kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG; Voraussetzungen für Haftungsfreistellung für Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 BNatSchG erfüllt
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Darstellung: Gemischte Baufläche • Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt • Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.
Bebauungsplan	<p>liegt nicht vor, aktuell nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu beurteilen, aber:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erschließung des Plangebietes nicht vollständig gesichert • Vorhaben fügt sich nur bedingt in die Eigenart des Plangebietes ein; während das Planvorhaben durch Wohnnutzung gekennzeichnet ist, ist die Umgebung sowohl durch Wohn- als auch Mischnutzung geprägt • Aufgrund des Unterschiedes der Größe der Grundfläche, der Baumasse und der überbaubaren Grundstücksfläche zu der übrigen vorhandenen Bebauung ist ein Einfügen in die Eigenart der Umgebung durch einen Bebauungsplan zu steuern, damit keine städtebaulichen Spannungen hervorgerufen werden <p>Ohne Bebauungsplan keine geordnete städtebauliche Entwicklung möglich</p>
Sonstiges	
Altlastverdachtsfläche	<ul style="list-style-type: none"> • SLS_4528 / Eisengießerei • Kennzeichnungspflicht gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Das Projekt

Berücksichtigung von Standortalternativen

Ein Vorhabenträger ist mit konkreten Planungsabsichten für die Entwicklung des ehemals gewerblich genutzten Grundstückes an die Kreisstadt Saarlouis herangetreten.

Eine Inanspruchnahme anderer Flächen im Außenbereich wird dadurch vermieden.

Das Grundstück liegt inmitten bestehender Bebauung und hat damit auch eine große städtebauliche Bedeutung. Das brachliegende Grundstück fordert eine zukunftsfähige und hochwertige Entwicklung. Derzeit fehlt dem Grundstück städtebauliche Qualität.

Für die Entwicklung des Standortes eignen sich angesichts der umliegenden Nutzungen (in erster Linie Wohnen sowie das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen (Hotelbetrieb)), nur wenige Vor-

haben. Die geplante Nutzung muss also mit der vorhandenen Nutzung verträglich sein. Insbesondere die übergeordneten Verkehrsbelange der benachbarten Hauptverkehrsstraßen, das Störgradpotenzial für die umgebende Wohnnutzung, die Lage in der zweiten Reihe, die Zufahrts- und Abbiegeproblematik, sowie die städtebaulich gestalterischen Anforderungen stellen Entwicklungshemmnisse dar.

Diesen Umständen trägt die Realisierung der Wohnanlage Rechnung. Eine Weiterentwicklung des Standortes mit intensiver gewerblicher oder publikumsträchtiger Nutzung hätte hingegen Konfliktpotenzial. Sonstige Nutzungsalternativen sind nicht gewünscht und mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Kreisstadt nicht vereinbar.

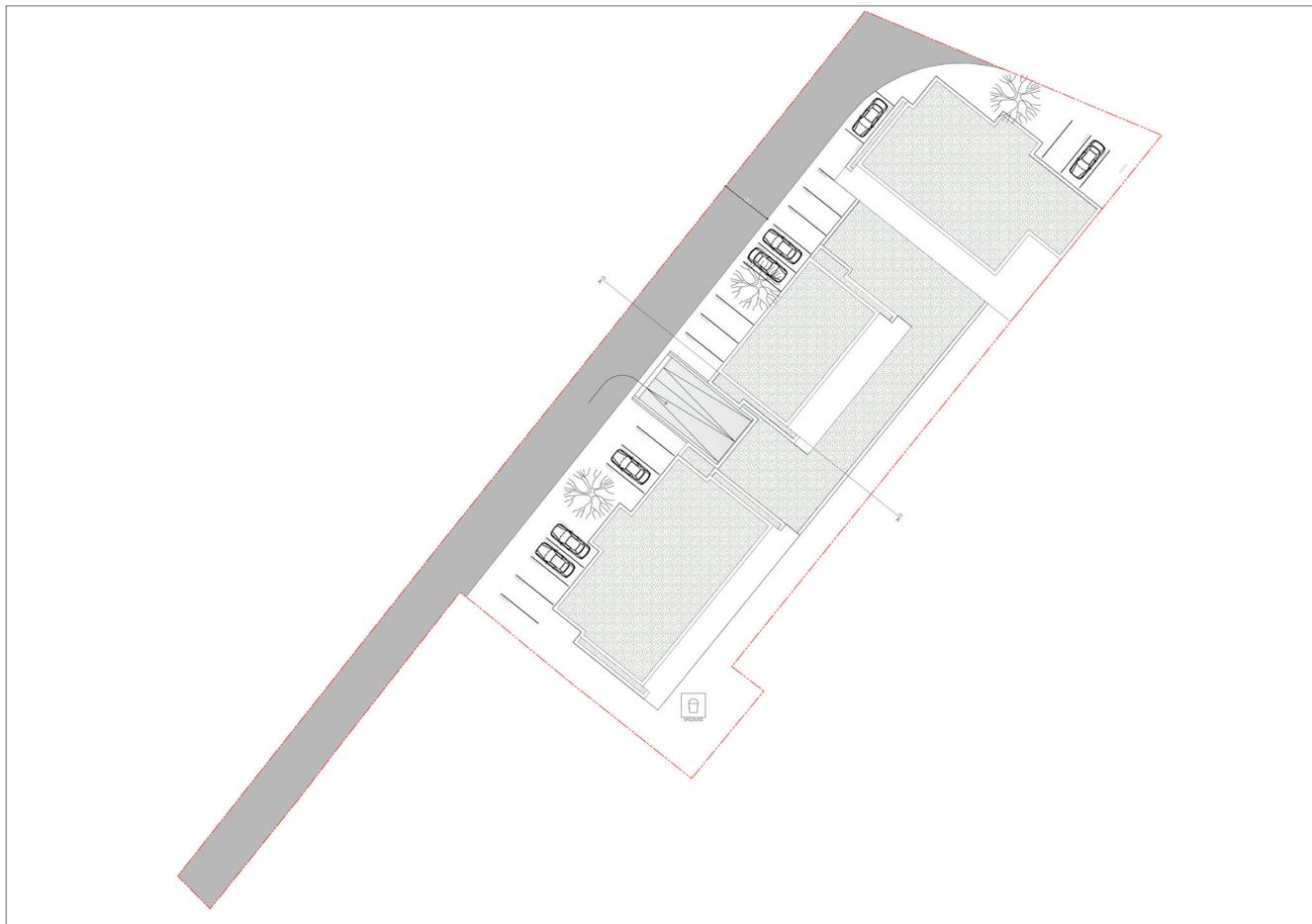
Wohnnutzung ist eine wirtschaftlich realisierbare, vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs begründbare Nutzung und konflikt-

arme Alternative. Durch die geplante Nachverdichtung wird die Kreisstadt der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Grundstück eine gemischte Baufläche dar. Als planerische Zielvorstellung des vorbereitenden Bauleitplanes ist demnach auch Wohnnutzung an diesem Standort vorgesehen. Für das Gebiet der nordwestlich angrenzenden Mehrfamilienhäuser stellt der Flächennutzungsplan Wohnbaufläche dar.

Die Standortfaktoren für eine Wohnnutzung sind günstig. So befinden sich in fußläufiger Entfernung (< 500 m) zum Plangebiet Bushaltestelle, Kindertagesstätte, Nahversorgungseinrichtungen und eine Parkanlage. Über die benachbarte Bundesstraße 405 besteht schnelle Anbindung zur Innenstadt sowie an das überörtliche Verkehrsnetz.

Eine Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung kann aus den dargelegten Gründen außen vor bleiben.



Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand: 06.11.2015; Quelle: bhk architekten gmbh, Saarlouis

Städtebauliche Konzeption

„Das städtebauliche Konzept löst die Bau- masse der insgesamt 21 Wohneinheiten in 3 dreigeschossige Gebäude inkl. Penthouse auf. Dabei orientiert sich ein quer gestellter Kopfbau an der Straßenbebauung der Kart- häuser Straße. Die beiden anderen Gebäude orientieren sich an der Längsausrichtung des Grundstücks. Die L-förmige Gebäude- anordnung gruppiert sich um einen ge- meinsamen Hof und verfügt über einen ge- meinsamen Garagensockel, welcher halb- geschossig eingegraben ist.

Die Wohnräume samt den vorgelagerten Balkonen orientieren sich nach Süd- Süd- osten. Die Neben- und Schlafräume wenden sich inkl. der Treppenhäuser nach Nord- Nordosten.

Jedes Wohnhaus verfügt über einen eigen- en Aufzug mit Anbindung an das Parkge- schoss. Darüber hinaus soll ein Großteil der Wohnungen barrierefrei ausgeführt wer- den.

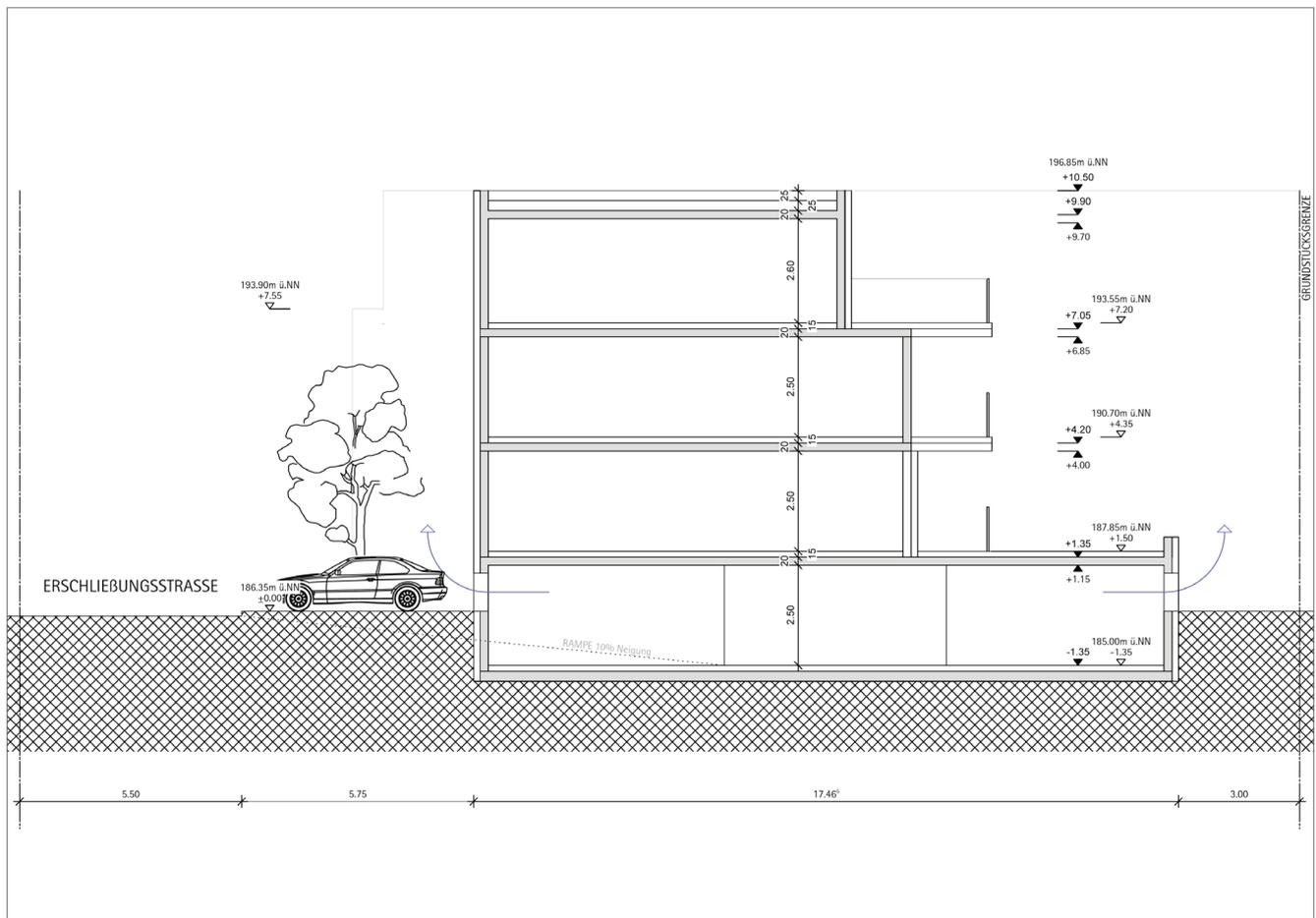
Das Grundstück ist über eine Zufahrtsstraße an die Rodener Straße angebunden. Im Rahmen der Wohnbebauung soll die vor- handene Zufahrt 5,50 breit ausgebaut wer-

den und die beiden längs orientierten Ge- bäude sowie die gemeinsame Garage er- schließen. Der quer gestellte Kopfbau wird fußläufig über die Karthäuser Straße er- schlossen.

Die notwendigen 31,5 Stellplätze (21 WE x 1,5) werden auf dem Grundstück unterge- bracht. Es ist geplant, dass jeder Wohnung mindestens ein TG-Stellplatz zugeordnet wird. Nach aktuellem Planstand kann die natürlich quergelüftete Garage 30 Stellplät- ze aufnehmen. Vor den Gebäuden, im Be- reich der Anliegerstraße, sollen zusätzliche Senkrechtparker angeboten werden.

Die technische Anbindung soll über die Ro- dener Straße erfolgen. Es ist geplant, eine neue Schmutz- wie Regenwassersammellei- tung im Bereich der Erschließungsstraße zu verlegen und an die Rodener Straße anzu- schließen. Darüber hinaus sollen die An- schlüsse für Erdgas, Strom, Wasser und Tele- kommunikation ebenfalls in dieser Achse untergebracht werden.“

(Quelle: Konzeptbeschreibung Wohnbebauung „Kart- häuser Straße“, Stand: 08.05.2015; bhk architekten gmbh, Saarlouis)



Schema-Schnitt Mehrfamilienhaus, Stand: 20.05.2015; Quelle: bhk architekten gmbh, Saarlouis

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

Die Nutzung wird im Durchführungsvertrag konkretisiert, so dass eindeutig bestimmbar ist, welches Vorhaben der Vorhabenträger realisiert. Auf diese Weise sind Änderungen der geplanten Nutzung möglich, ohne dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Änderungsverfahren durchlaufen muss.

Allgemeines Wohngebiet

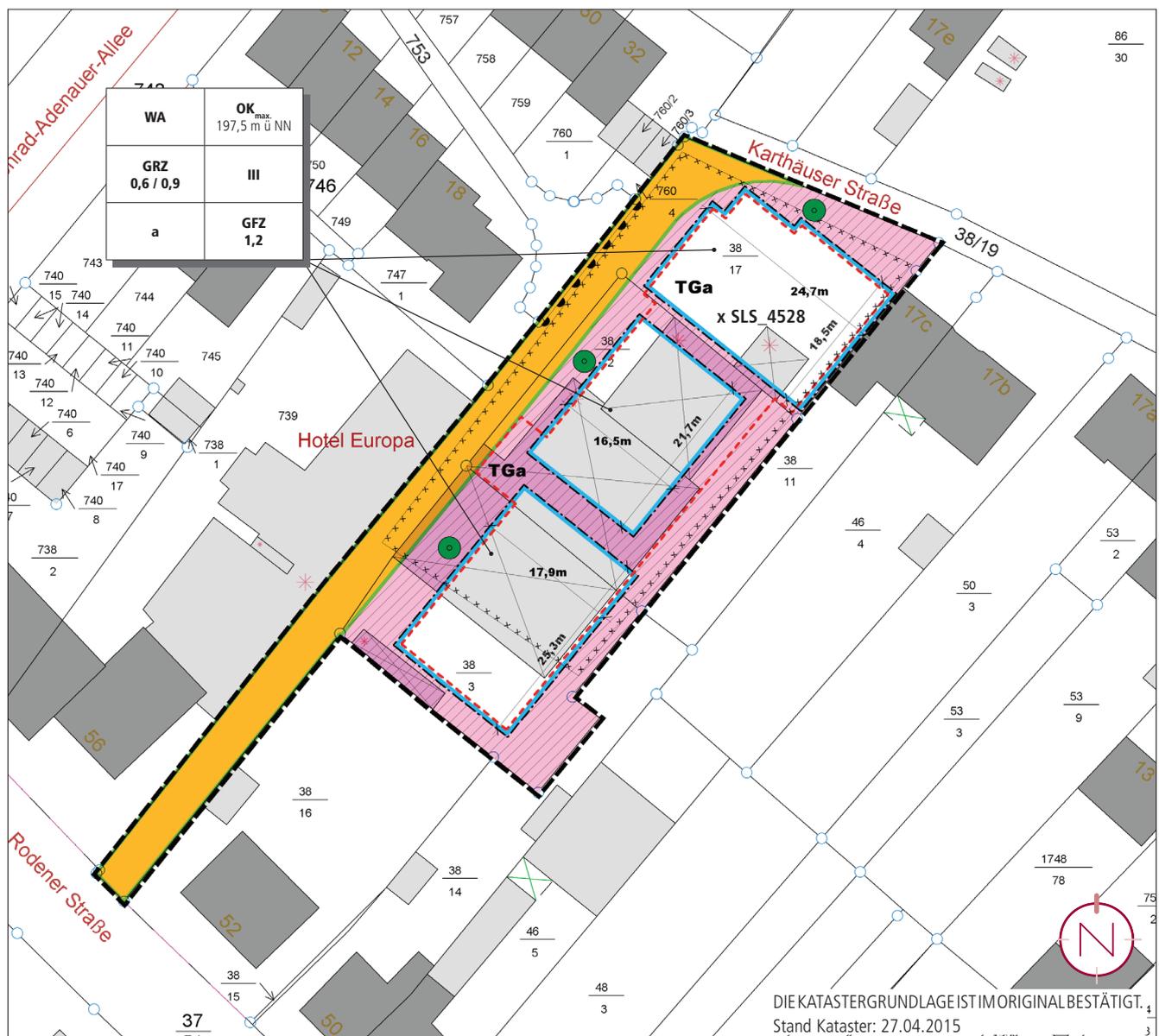
Analog § 4 BauNVO

Zentrales Anliegen dieses Bebauungsplanes ist das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der geplanten Mehrfamilienhäuser. Diese Wohnnutzung wird auch aus Gründen der Gesamtstadtentwicklung verfolgt.

Es soll also ein Gebiet entwickelt werden, das vorwiegend dem Wohnen dient. Weiterhin sind an diesem Standort vereinzelt das Wohnen ergänzende und mit dem Wohnen

verträgliche Nutzungsarten grundsätzlich denkbar (z.B. nicht störende Dienstleister, freiberufliche Nutzung).

Die Umgebung dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen und als Standort von Nutzungen, die die Wohnruhe nicht wesentlich stören. Dem Ziel der Intensivierung der Wohnnutzung und der Realisierung eines typischen innerstädtischen Wohnquartiers mit weiteren verträglichen Nutzungen zwischen Karthäuser und Rodener Straße wird somit Rechnung getragen.



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes hat auch nachbarschützenden Charakter, so dass bauplanungsrechtlich nicht von gegenseitigen Beeinträchtigungen auszugehen und durch den Verordnungsgeber die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewahrt ist.

Die Standortfaktoren, die sich aus der städtischen Lage des Standortes ergeben (u.a. Nachbarschaft zu Nahversorgungseinrichtungen, KITA, Parkanlage), können mit der Festsetzung voll ausgeschöpft werden.

Allerdings sind nicht alle Nutzungen des Kataloges des Allgemeinen Wohngebietes an diesem Standort realisierungsfähig. Gebietsversorgende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht gewünscht. Um nachteilige Auswirkungen auf den Verkehrsfluss in der Rodener Straße zu vermeiden und aufgrund der Erschließungssituation mit der Lage in der zweiten Reihe werden diese Nutzungen für unzulässig erklärt. Insbesondere Tankstellen haben üblicherweise ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und sind auf eine gute Erreichbarkeit angewiesen. Auch dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen dieser Nutzungen kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind darüber hinaus gestalterisch nur schwer zu integrieren.

Aufgrund der Altlastverdachtsfläche besteht das Erfordernis einer zeitlichen Staffelung (eine Untersuchung der Altlastverdachtsfläche kann zweckmäßig erst mit Rückbau der Gebäude erfolgen). Um eine mögliche Gefährdung der menschlichen Gesundheit zu vermeiden, wird die Zulässigkeit der geplanten Vorhaben und Nutzungen an eine „aufschiebende Bedingung“ gem. § 9 Abs. 2 BauGB geknüpft. Die Zulässigkeit ist so lange eingeschränkt, bis gutachterlich der Verdacht ausgeräumt wird oder durch eine Bodensanierungsmaßnahme eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen ausgeschlossen ist. Sind gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewährleistet, sind alle Nutzungen zulässig. Diese Steuerungsoption wird auch von der Kommentarliteratur im Zusammenspiel mit Bodensanierungsmaßnahmen anerkannt (vgl. z.B. Beck'scher Online-Kommentar, Öffentliches Baurecht, BauGB, Spannowsky/Uechtritz, § 9 Rn. 122-130, Stand: 01.01.2015)

Hierbei handelt es sich nicht um eine „Bausperre“, da der Bedingungseintritt herbeigeführt werden kann.

Gleiches gilt für die Verkehrsfläche, die innerhalb der Altlastverdachtsfläche liegen.

Maß der baulichen Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird über die Höhe baulicher Anlagen exakt geregelt und so auf eine absolute Maximale begrenzt.

Die festgesetzten Höhen sind unter Beachtung geringfügiger Spielräume aus dem städtebaulichen Konzept abgeleitet und orientieren sich an umliegenden Gebäuden wie den westlich angrenzenden Mehrfamilienhäusern oder dem Beherbergungsbetrieb.

Mit der Definition der Höhe der baulichen Anlage wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zur umgebenden Bebauung zu verhindern und eine angemessene Integration ohne Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes zu erreichen.

Mit der gewählten Höhe der baulichen Anlagen ist gewährleistet, dass auch ein Staffelgeschoss auf den zulässigen Vollgeschossen das angestrebte Einfügen des Baukörpers in die Umgebung nicht gefährden würde und dass halbgeschossige Garagengeschoss / Kellergeschoss oberhalb der Geländeoberfläche nicht zu einer unerwünschten Höhenentwicklung führt. Städtebauliche Spannungen werden vermieden.

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

Die Festsetzung, dass die definierte Oberkante durch untergeordnete Bauteile überschritten werden darf, ermöglicht beispielsweise die Errichtung technischer Aufbauten oberhalb der Oberkante zur Gewährleistung des ordnungsgemäßen Betriebes der baulichen Anlage. Die Definition eines maximalen Flächenanteils zur Überschreitung der Höhe und die Festsetzung der Abstände

zur äußeren Gebäudekante vermeiden eine unverhältnismäßige Ausnutzung dieser Festsetzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl analog § 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 gewählte Grundflächenzahl orientiert sich eng an der städtebaulichen Konzeption.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,6 ist somit im Vergleich zu den Bemessungsobergrenzen des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete erhöht.

Insbesondere resultierend

- aus der städtischen Lage,
- dem beschränkten Raumangebot resultierend aus der umgebenden Bestandsbebauung und
- der gewünschten städtebaulich verdichteten Nachnutzung

geht eine stärkere Verdichtung hervor.

Mit der geringfügigen Überschreitung der Grundflächenzahl wird der besonderen städtebaulichen Situation und damit auch dem Erfordernis der Innenentwicklung Rechnung getragen.

Darüber hinaus war das Grundstück in der Vergangenheit aufgrund der gewerblichen Nutzung bereits stark versiegelt. Andere Nutzungsalternativen scheiden an diesem Standort, wie bereits dargelegt, aus.

Eine geringere Grundflächenzahl würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung des Grundstückes führen (analog § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO), die vorgesehene Konzeption wäre nicht realisierungsfähig. Die Einhaltung der Obergrenzen wäre an diesem Standort somit unverhältnismäßig.

Für Nebenanlagen, Stellplätze, etc. besteht gemäß BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden. „Nicht im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 gesondert mitzurechnen sind unterhalb der Geländeoberfläche und unter der Hauptanlage errichtete Garagen in den Grenzen der Grundfläche der Hauptanlage. In diesen Fällen ist maßgeblich die Grundfläche der Hauptanlage nach § 19 Abs. 2.“ (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.) (2013): Baugesetzbuch, 109. Ergänzungslieferung 2013, § 19 BauNVO)

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

Insbesondere der Stellplatzbedarf und die erforderliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück der geplanten Wohnanlage in einem Garagengeschoss fordern die Überschreitung.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt. Die Überschreitung der Grundflächenzahl führt beispielsweise nicht zu einer Massierung von Nutzungen und baulichen Anlagen, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen bedingt.

Dieser Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl wird durch ausgleichende Maßnahmen entgegengewirkt, beispielsweise

- mit der Festsetzung, dass Bäume anzupflanzen sind und
- einer aufgelockerten Bebauung durch differenzierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Aufgrund der sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist gewährleistet, dass sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt.

Zahl der Vollgeschosse

Analog § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird analog zur Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zu den umliegenden Gebäuden zu unterbinden.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich auch am Gebäudebestand der Umgebungsbauung. Entlang der Rodener Straße, Konrad-Adenauer-Allee und Karthäuser Straße im Umfeld des Plangebietes ist die Bebauung meist zwei- bis dreigeschossig.

Geschossflächenzahl

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO

Mit der Festsetzung der Geschossflächenzahl kann eine mögliche, mit einer Überdimensionierung der Baukörper verbundene Beeinträchtigung des Stadtbildes vermieden werden. Somit kann dem Entstehen von Fremdkörpern entgegengewirkt werden.

Bauweise

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

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

Gemäß dem städtebaulichen Konzept ist eine abweichende Bauweise erforderlich, da die geplante Bebauung im nordöstlichen Bereich direkt an die angrenzende Bebauung anschließen soll (Grenzbebauung).

Eine offene Bauweise ist darüber hinaus auch nicht möglich, da die Hauptbaukörper durch eine Garagen- / Kellergeschoss miteinander verbunden sind.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze analog § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäu-

de nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Baugrenzen orientieren sich exakt an der städtebaulichen Konzeption der geplanten Bebauung. Durch die Definition dreier separater Baufenster für die drei Hauptbaukörper wird eine Massierung und damit eine etwaige dominierende Wirkung des Baukörpers verhindert. Somit können städtebauliche Spannungen zur Umgebung vermieden werden. Aus diesem Grund wird das Garagengeschoss (bzw. das Kellergeschoss) gesondert als Fläche für Stellplätze / Tiefgarage ausgewiesen.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sollen in Teilbereichen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstückes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Die Abstandsflächen liegen nicht vollständig auf dem Grundstück selbst. Sie werden in Teilbereichen auf öffentlichen Verkehrsflächen nachgewiesen.

Flächen für Stellplätze und Garagen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Um den Standort der Tiefgarage bzw. das Garagen-/Kellergeschoss und die dafür erforderliche Fläche gemäß der städtebaulichen Konzeption im Bebauungsplan zu definieren, wird festgesetzt, dass die Errichtung der unterirdischen Stellplätze der Wohnanlage ausschließlich innerhalb der Fläche für Tiefgaragen zulässig ist. Damit wird ein Teil des ruhenden Verkehrs unterhalb der Geländeoberfläche geordnet. Zwischen den Verkehrsflächen und den Baufenstern für die Mehrfamilienhäuser bzw. zwischen den Flächen für Stellplätze und Garagen und den Verkehrsflächen werden weitere Flächen für Stellplätze vorgehalten. Insgesamt wird dadurch gewährleistet, dass die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück untergebracht werden können. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Vorgesehen sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit. Der definierte Stellplatzbedarf ist aus stadtplanerischer Sicht ausreichend.

Zugänge, Wege, Rampen, Notausgänge, Zufahrten für Rettungsfahrzeuge, Anleiterflächen und weitere Erschließungselemente sowie Optionsflächen für Lüftungsschächte sind von diesen Festsetzungen ausgenommen. Dies gewährleistet die notwendige Flexibilität und eröffnet geringfügigen Spielraum bei der Ausgestaltung und Bauausführung.

Die dadurch bedingte Überschreitung der GRZ durch Zuwegungen und sonstige befestigte und gestaltete Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist unbedenklich.

Straßenverkehrsfläche

Analog § 9 Abs. Nr. 11 BauGB

Die geplante Straßenverkehrsfläche soll öffentlich werden und wird in ihrem Verlauf in den Bebauungsplan aufgenommen. Um Durchgangsverkehr in die Konrad-Adenauer-Allee zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Ein- und Ausfahrten des Allgemeinen Wohngebietes in die Konrad-Adenauer-Allee nicht zulässig sind. Um das Verkehrsaufkommen in der Karthäuser Straße zu reduzieren, soll ab der Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage eine Einbahnstraße in Richtung Karthäuser Straße eingerichtet werden.

Aufgrund des Altlastverdacht besteht das Erfordernis einer zeitlichen Staffelung (Untersuchung mit Rückbau der Gebäude). Zur Begründung der bedingten Zulässigkeit nach § 9 Abs. 2 BauGB wird auf die Begründung der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes verwiesen.

Flächen für Gemeinschaftsanlagen; hier: Spielplatz

Analog § 9 Abs. Nr. 22 BauGB

In das Baukonzept ist eine potenzielle Spielplatzfläche integriert, die bei Bedarf realisiert werden kann. Diese Fläche ist mit der Festsetzung bauplanungsrechtlich gesichert. Die konkrete Ausgestaltung ist noch nicht abschließend definiert.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der zentralen innerörtlichen Lage des Wohngebietes in direkter Nachbar-

schaft zu der bereits bestehenden Wohnbebauung ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Stadtbild erzielt.

Die Festsetzung dient insbesondere der Eingrünung der Stellplätze und der Eingrünung der Tiefgarage / des Garagengeschosses zur Steigerung der Aufenthaltsqualität.

Zur Eingrünung des Straßenraumes werden Baumstandorte definiert.

Auf weitergehende Festsetzungen wird verzichtet, da so noch Flexibilität bei der gärtnerischen Anlage verbleibt.

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

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Landeswassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden und weist noch ausreichende Kapazitäten auf. Zur Brauchwassernutzung ist die Errichtung von Speichern (z.B. Zisterne) zulässig.

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

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

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild, denn gerade aufgrund der direkten Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung spielt die Gestaltqualität eine besondere Rolle. So wird beispielsweise die Dachform, wie im städtebaulichen Entwurf vorgese-

hen, als Flachdach festgesetzt. Damit ist die konzeptgetreue Realisierung sichergestellt. Die getroffenen minimalen Einschränkungen bei der Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z.B. grelle Farbtöne) verhindern.

Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein. Weitergehende gestalterische Festlegungen können insbesondere auch im Durchführungsvertrag getroffen werden.

Auswirkungen des Bebauungsplanes, 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 aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“)

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 den Bebauungsplan 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 des vorliegenden Bebauungsplanes wurden so gewählt, dass sich die Wohnnutzung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung einfügt.

Die unmittelbare Umgebung dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen bzw. als Standort von Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Gegenseitige Beeinträchtigungen dieser Nutzungen sind bisher keine bekannt und auch künftig nicht zu erwarten. So sind Gewerbelärmeinwirkungen der südlich der Rodener Straße gelegenen Betriebe aufgrund der Trennwirkung durch die Rodener Straße sowie die zurückgesetzten Lage des Plangebietes (zweite Reihe) auszuschließen. Ebenfalls ausgeschlossen werden kann eine Beeinträchtigung des Plangebietes durch den benachbarten Beherbergungsbetrieb (Hotel Europa). Bei einem Beherbergungsbetrieb handelt es sich um eine wohnverträgliche Nutzung („besondere Form des Wohnens“). Die Stellplatzfläche des Hotels liegt zudem unmittelbar an der Rodener Straße, so dass das Plangebiet auch nicht durch Parksuchverkehr beeinträchtigt wird.

Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen auch innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietsmäßig zu Beeinträchtigungen führen kann. Dies gilt auch für die gewählte Festsetzung zur Altlastverdachtsfläche.

Der Bebauungsplan kommt der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, nach.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Kommune gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Die bislang brachliegende Fläche wird für eine Neuentwicklung (Neubau einer Wohnanlage) bereit gestellt. Durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit Wohnungen unterschiedlicher Größe und Zuschnitts werden innenstadtnah besondere Angebotsformen des Wohnens geschaffen. Der bestehenden Nachfrage in Saarlouis wird somit in integrierter Lage Rechnung getragen.

Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die städtebauliche und gestalterische Qualität des Plangebietes ist gegenwärtig aufgrund der leer stehenden gewerblichen Bebauung eingeschränkt. Sowohl der rückzubauenen Gebäudebestand als auch die Freianlagen befinden sich aktuell in einem optimierungsbedürftigen Zustand.

Durch die zukunftsfähige Entwicklung des Grundstückes hin zu einer modernen Wohnanlage und durch die städtebaulich hochwertige architektonische und gestalterische Konzeption des geplanten Vorhabens wird das Stadt- und Erscheinungsbild des Plangebietes und des direkten Umfeldes städtebaulich und gestalterisch aufgewertet.

Das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen, ist an die Umgebungssituation angepasst. Somit wird ein Einfügen in den Bestand erreicht.

Von der Anordnung und Gestaltung der geplanten Baukörper geht keine dominierende Wirkung im Vergleich zur Umgebung aus. Der Gebäudekomplex weist lediglich auf Ebene der Tiefgarage im Untergeschoss

eine geschlossene Bauweise auf, während ab dem Erdgeschoss eine funktionale und bauliche Trennung besteht, so dass die räumliche Wirkung von Solitärgebäuden entsteht (vgl. Festsetzung separater Bau-fenster).

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Aufgrund der Vorbelastungen, resultierend aus der Versiegelung des Geltungsbereiches, der ehemals gewerblich genutzten Fläche in innerörtlicher Lage (nährstoffarm, kaum Bepflanzung), der Zentrumsnähe, der Lage zwischen Rodener und Karthäuser Straße sowie der Bewegungsunruhe im Plangebiet und der direkten Umgebung, finden über das bisherige Maß hinausgehende relevante Eingriffe in Natur und Landschaft nicht statt. Die potenziellen Auswirkungen auf umweltschützende Belange sind gering.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind die Lebensraumstrukturen des Plangebietes und der näheren Umgebung stark eingeschränkt, sodass der Geltungsbereich aktuell nur eine geringe ökologische Wertigkeit für Tiere und Pflanzen hat. Auch hinsichtlich der Arten und Biotope sowie der biologischen Vielfalt ist der Geltungsbereich geringwertig und deutlich beeinträchtigt. Das Gebiet hat keine besondere naturschutzfachliche oder ökologische Bedeutung. Von dem Planvorhaben sind keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten betroffen. Es kommen ebenfalls keine Tier- oder Pflanzenarten mit besonderem Schutzstatus vor, sodass der geplanten Wohnanlage auch keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind nicht betroffen.

Im Übrigen gelten gem. § 13 a BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

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

Mit der Realisierung der geplanten Wohnanlage wird es zu einem sehr geringfügigen Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen (lediglich Anwohnerverkehr). Die neu zu errichtende interne Erschließungsanlage verbindet die bestehenden Erschließungsan-

sätze der Rodener Straße und der Karthäuser Straße. Aufgrund der ausreichenden Dimensionierung dieser Straßen kann der zusätzlich entstehende Verkehr problemlos aufgenommen werden.

Der ruhende Verkehr wird an zentralen Stellen des Plangebietes in einer Tiefgarage sowie an den der Straßenverkehrsfläche zugewandten Stellplatzflächen vor den Mehrfamilienhäusern geordnet. Dies trägt dazu bei, dass ruhender Verkehr und Parksuchverkehr auf den angrenzenden Straßen des Plangebietes vermieden wird.

Nachteilige Auswirkungen können somit aufgrund des geringeren Anteils zu erwartenden motorisierten Individualverkehrs ausgeschlossen werden.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes vorhanden.

Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Das Grundstück ist durch den aktuellen Gebäudebestand, der im Zuge des Vorhabens abgerissen werden soll, bereits größtenteils versiegelt. Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es demgegenüber zu neuen Versiegelungen in überschaubarem Flächenumfang. Negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas können ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf private Belange

Mit der vorliegenden Planung wird dem privaten Grundstückseigentümer, dem Vorhabenträger, Baurecht zugestanden. Die Werthaltigkeit des Grundstückes wird gesteigert.

Durch die Planung ergeben sich demnach für den Grundstückseigentümer keine negativen Folgen. Auch mögliche nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Wohn- bzw. wohnverträgliche Nutzungen sind nicht zu erwarten, da auch der zu entwickelnde Standort dem Wohnen dienen wird und somit verträglich ist. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern (vgl. vorangegangene Ausführungen).

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

Gewichtung des Abwägungsmaterials

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

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Revitalisierung einer untergenutzten Fläche im Sinne der Innenentwicklung, sinnvolle Nachverdichtung des Bestandes
- Mit der Erweiterung des Angebotes an hochwertigem Wohnen wird die Kreisstadt / der Vorhabenträger der bestehenden Nachfrage gerecht
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild
- Geringer Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist weitestgehend vorhanden
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sprechen.

Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamt-

heit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Kreisstadt zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.

Flächenbilanz	
Bezeichnung	Fläche (gerundet)
Verkehrsfläche	ca. 640 m ²
Allgemeines Wohngebiet (inkl. Spielplatzfläche)	ca. 2.120 m ²
Überbaubare Grundstücksfläche	ca. 1.250 m ²
Flächen für Tiefgarage	ca. 1.400 m ²
Oberirdische Stellplätze, Nebenanlagen, etc.	ca. 400 m ²
Spielplatzfläche	ca. 70 m ²
Gesamt (Geltungsbereich)	ca. 2.760 m²