

Marienhof, Metzger Straße

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
in der Kreisstadt Saarlouis



Quelle: Architekturbüro
Baumeister, Homburg

30.06.2015, Satzung



Marienhof, Metzger Straße Kreisstadt Saarlouis

Im Auftrag:

Fertigbau Laux GmbH
Gewerbegebiet Hausbach 1
66679 Losheim am See

IMPRESSUM

Stand: 30.06.2015, Satzung

Verantwortlich:

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

Projektleitung:

Dipl.-Ing. Sarah End
Raum und Umweltplanerin
Prokuristin

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	13
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	17
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	22
Anhang	26

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

An der Metzger Straße, direkt angrenzend an die Wohnbebauung der „Gartenreihen“, befindet sich der historische Marienhof. Bei dieser Anlage handelt es sich um das denkmalgeschützte Hauptgebäude, ein weiteres Wohnhaus mit Nebengebäude und dazugehöriger Gartenanlage. Diese ist mit einer ebenfalls denkmalgeschützten Mauer umgeben. In diese Mauer integriert sind zwei Ecktürme sowie ein größerer Gartenpavillon.

Aktuell ist die Qualität des Marienhofes optimierungsbedürftig. Aufgrund der sehr exponierten Lage ist die Entwicklung des Standortes von großer städtebaulicher Bedeutung. Dies gilt sowohl für die gewählte Art der Nachnutzung als auch deren gestalterische und städtebauliche Qualität.

Auf dem brachliegenden Grundstück des Marienhofes ist die Errichtung einer Wohnanlage mit Mehrfamilien- und Doppelhausbebauung geplant. Grundstückseigentümer und Vorhabenträger für die Realisierung der geplanten Nutzung ist die Fertigung Laux GmbH.

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 „Marienhof, Metzger 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 Ortslage befindet, hat den Vorteil, dass die vorhandene Erschließung genutzt werden kann. Damit wird unnötiger Landschaftsverbrauch sowie zusätzlicher Erschließungsaufwand vermieden und zur wirtschaftlicheren Ausnutzung der bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme beigetragen.

Eine vollständige Vorhabenzulässigkeit nach § 34 BauGB ist nicht gegeben. Lediglich entlang der Metzger Straße könnten Bauvorhaben nach den Vorschriften des § 34 BauGB zugelassen werden. Um für das Plangebiet eine Vorhabenzulässigkeit herzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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 „Marienhof, Metzger 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 Ortslage von Saarlouis gelegene Fläche mit einer Größe von etwa 6.830 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 Saarlouis, Flur 04, am Rand der Innenstadt unmittelbar an der B 405.

Der Geltungsbereich liegt im Kreuzungsbereich zwischen der Metzger Straße und der Rosenstraße innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage.

Die das Grundstück umgebende, denkmalgeschützte Mauer liegt noch innerhalb des Geltungsbereiches. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die Straßenverkehrsfläche mit der angrenzenden Bebauung der Rosenstraße
- im Süden durch die angrenzende Wohnbebauung mit privater Freifläche / Garten (Rosenstraße 8)
- im Westen durch gärtnerisch genutzte Grün- und Freiflächen
- im Norden durch die Straßenverkehrsfläche der Metzger Straße mit angrenzender gewerblicher Nutzung

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



Kataster mit Geltungsbereich, ohne Maßstab; Quelle: LVL, Vermessungsbüro Geisler, Saarlouis; Bearbeitung: Kernplan

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Die Fläche, die sich bislang in Privateigentum befand, wurde von der Firma Fertigbau Laux GmbH erworben. Lediglich das bereits bestehende Anwesen Metzger Straße 47 ist nicht im Eigentum des Vorhabenträgers.

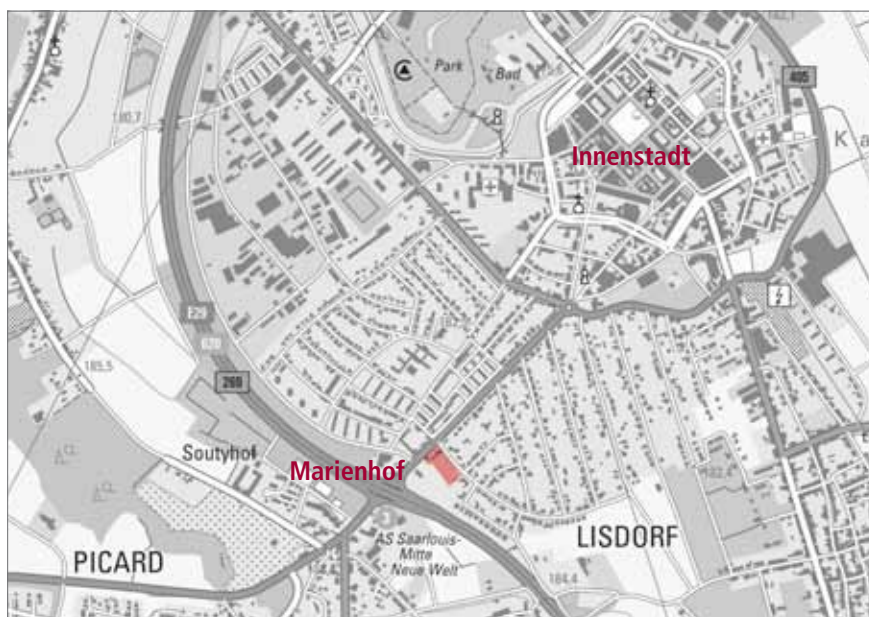
Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung auszugehen.

Die Anlage besitzt einen rechteckigen, symmetrischen Grundriss. Durch die umgebende Einfassungsmauer bildet das Anwesen eine in sich geschlossene Einheit. Die bestehenden Wohn- und Nebengebäude sind entlang der Metzger Straße angeordnet. Westlich des denkmalgeschützten Wohngebäudes befindet sich aktuell eine Garagenzeile, die rückgebaut werden soll.

Die zugehörigen Gartenflächen mit altem Baumbestand sind extensiv bewirtschaftet.

Die Fläche des Marienhofes grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gartenreihen, Teilplan 1“, rechtskräftig seit dem 08.12.1968. Dieser Bebauungsplan setzt für die umgebende Bebauung ein Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO fest.

Entlang der Metzger Straße ist die Bebauung zwingend zweigeschossig, im rückwärtigen Teil, entlang der Rosenstraße, wird diese auf ein Vollgeschoss reduziert. Nach Westen schließen sich zwei gemischt genutzte Gebäude an, wobei das angrenzende Anwesen zurzeit leer steht. Daran anschließend befinden sich die Auf- bzw. Abfahrten zur A 620. Die Autobahn wirkt als begrenzendes Element, da sie im Bereich des Marienhofes in Form einer Aufschüttung geführt wird und in einem Brückenbauwerk die Metzger Straße quert.



Lage des Vorhabens im Innenstadtbereich; Quelle: ZORA, LVGL



Denkmalgeschütztes Hauptgebäude

Nach Norden schließt sich das Wohngebiet Vogelsang an. In direkter Nachbarschaft zum Marienhof ist ein EDEKA-Vollsortimenter geplant. Dieser soll die Grundversorgung der umgebenden Wohnbevölkerung sicherstellen.

Das im rückwärtigen Bereich bisher unbebaute Plangebiet ist für Wohnnutzung somit geeignet.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet weist eine ebene reliefarme Fläche ohne 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).

Verkehr

Die Erschließung erfolgt, bedingt durch die durchgehende Gartenmauer, ausschließlich über die Metzger Straße. Die unter Denkmalschutz stehende Mauer soll vollständig erhalten bleiben, so dass auch künftig keine Erschließungsmöglichkeit über die Rosenstraße besteht.

Das Plangebiet wird über die B 405 an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die B 405 ist eine der Hauptschließungsstraßen der Innenstadt. Zudem liegt das Plangebiet direkt an einer Bushaltestelle (nördlich des Geltungsbereiches).

Die aktuelle Ein- und Ausfahrtssituation zum Plangebiet muss angepasst werden, da im Bereich der östlichen Ausfahrt eine Lichtsignalanlage installiert werden soll. Die westliche Zufahrt kann bestehen bleiben und gleichzeitig als Ein- und Ausfahrt des Plangebietes in die Metzger Straße dienen.



Extensiv genutzte Gartenfläche

Zur Realisierung des Vorhabens ist die Herstellung interner Erschließungsanlagen erforderlich.

Aufgrund der besonderen Lage ist mit Verkehrslärmeinwirkungen zu rechnen. Neben der Lärmbelastung durch die Metzger Straße stellt die Autobahn eine weitere Lärmquelle dar. Ungünstig ist, dass die bestehende Lärmschutzwand der A 620 der Ausfahrt zur Metzger Straße folgt und im Bereich des Brückenbauwerkes über die Metzger Straße kein Lärmschutz vorhanden ist.

Festsetzungen zum passiven Schallschutz sind erforderlich.

Die geplante Bebauung soll zudem in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden Wohngebäuden errichtet werden. An den benachbarten Wohngebäuden entlang der Metzger Straße bestehen Verkehrslärmeinwirkungen auf dem gleichen Niveau wie an den straßenzugewandten Fassaden der im Plangebiet vorgesehenen Wohnbebauung.

Ver- und Entsorgung

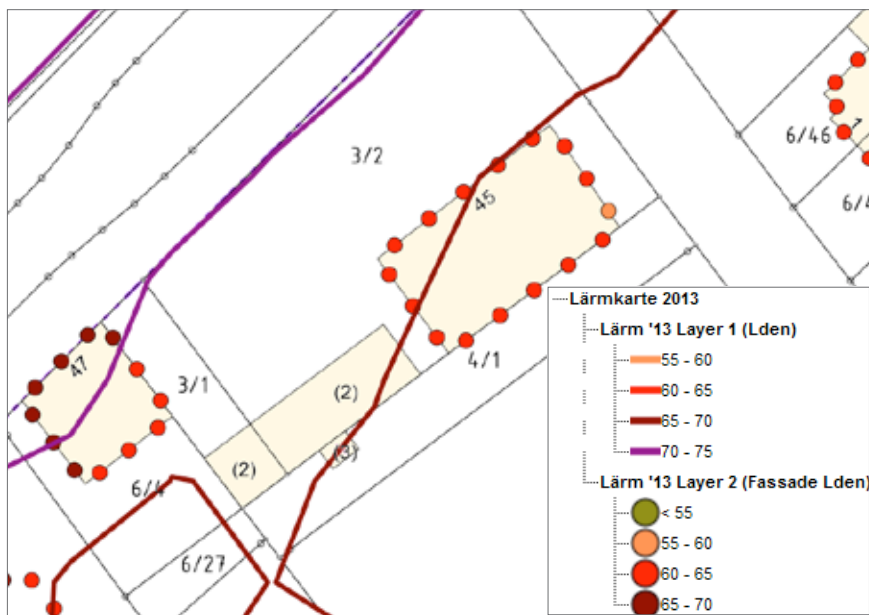
Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits vorhanden (Wasser, Gas, Elektrizität).

Das Plangebiet soll in einem Mischsystem entwässert werden. Abweichend von den Vorgaben des § 49 a SWG, besteht aus topografischen Gegebenheiten keine Möglichkeit das Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer oder Vorfluter einzuleiten. Durch den hohen anstehenden Grundwasserpegel (ca. 2,00 m unter Geländeoberkante) im relevanten Einzugsgebiet ist eine Versickerung nicht sinnvoll.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Marienhof, Metzger Straße“ wird ein Schmutzwasserkanal mit Einspeisung des Niederschlagswassers über gedrosselte Zisternen vorgesehen.

Die Größe der Zisternen ermittelt sich jeweils nach der versiegelten Fläche des Baugrundstückes.

Hier wird festgelegt, für die Bemessung der Zisterne, auf dem Grundstück ist ein ortsfester Auffangbehälter (Zisterne) einzubauen. Mindestvolumen von 1 m³, dient ausschließlich zur Sammlung und zum Gebrauch von Niederschlagswasser. Der Umfang der überbauten und versiegelten Fläche, von der das Niederschlagswasser in den Auffangbehälter abgeleitet wird, ist im



Auszug aus der Lärmkartierung 2013, Tageswerte gem. Lärmaktionsplan Lden; Quelle: Kreisstadt Saarlouis

Verhältnis von 20 m² je m³ Fassungsvermögen des Behälters auszuführen.

Der Überlauf des Auffangbehälters in die öffentliche Abwasseranlage (Schmutzwasserkanal) darf die Einleitmenge von 1 l/s nicht übersteigen.

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".

Kosten und Finanzierung

Die gesamten im Zuge der Planung anfallenden Kosten sind durch den Vorhabenträger, die Fertigbau Laux GmbH, zu begleichen.

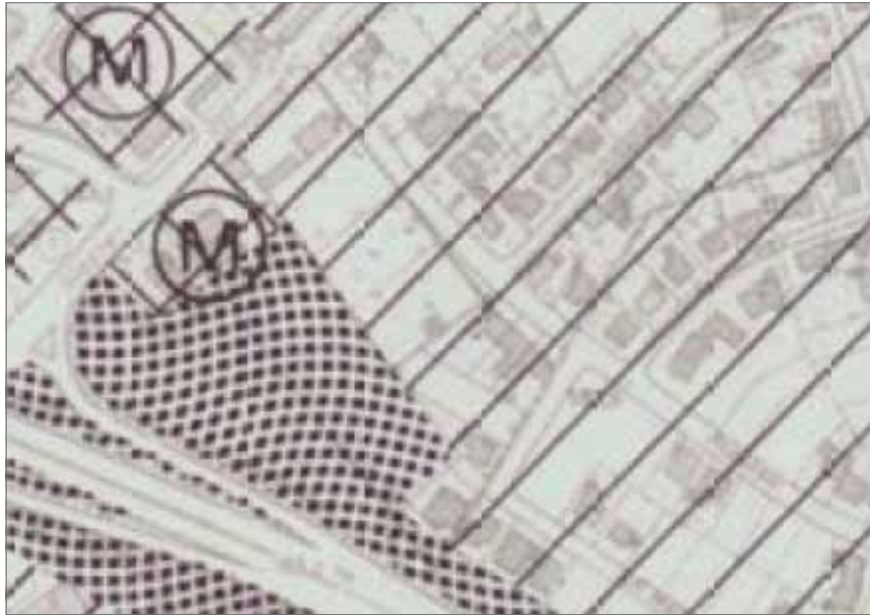
Der Kreisstadt Saarlouis entstehen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Kosten.

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 mit Versorgungsfunktion für die Kreisstadtteile und mittelzentraler Verflechtungsbereich für die Gemeinden Bous, Ens Dorf, Saarwellingen, Schwalbach, Wallerfangen und Überherrn
Vorranggebiete	Nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> • Nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche 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) • mind. einzuhaltender Dichtewert: 30 W / ha, der Dichtewert kann trotz Vorgaben des Denkmalschutzes eingehalten werden • FNP 1987 mit großzügiger Ausweisung von Wohnbaureserveflächen • die Wohnbaulandreserve im Bereich Marienhof dient der Nachverdichtung • 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
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	Nicht betroffen
Regionalpark	Regionalpark Saar (damit aber keine restriktiven Wirkungen verbunden)
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks, Biosphärenreservate	nicht betroffen
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Einzeldenkmal: Metzger Straße 45, Hofgut Marienhof, Gartenpavillon, Umfassungsmauer / Einfriedungsmauer einschl. der Ecktürme, 17. Jh., Umbauten im 18./19. Jh. • Erhalt und Sanierung der Umfassungsmauer • In dem Plangebiet befinden sich Einzeldenkmäler, für die bei Veränderungen eine denkmalrechtliche Genehmigung gem. § 8 DSchG erforderlich ist. Gleiches gilt für die Umgebung der Denkmäler. Bei Bodenfunden besteht Anzeigepflicht und ein Veränderungsverbot gem. § 12 DSchG. • nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan

Kriterium	Beschreibung
Naturdenkmäler/archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	<ul style="list-style-type: none"> • 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 keine Arten oder Flächen im Datenmaterial des Arten- und Biotopschutzprogramms dargestellt; Plangebiet nicht im Rahmen der Biotopkartierung erfasst • auf Grundlage einer Geländebegehung keine gesetzlich geschützten Biotope oder FFH-Lebensraumtypen vorhanden
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) Potenzielle Gebäudeabbrisse sollten ebenfalls in dieser Zeitspanne erfolgen
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"> • Bestehende Vorbelastungen: <ul style="list-style-type: none"> - Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage mit nach 3 Seiten unmittelbar angrenzenden Wohn- und Gewerbenutzungen inkl. Gartennutzungen und Straßen mit Störungspotenzial (Lärm, Bewegungsunruhe) - Im Nordwesten B 405 (durchschnittliche Verkehrsdichte von 12.283 KFZ/24 h laut Verkehrsmengenkarte), im Süden A 620 mit Auf-/Abfahrt (durchschnittliche Verkehrsdichte von 44.986 KFZ/24 h laut Verkehrsmengenkarte), beide mit sehr starker Verkehrsbelastung - bei der ökologischen Beurteilung von Biotopen im Rahmen des Leitfadens Eingriffsbewertung des Ministeriums für Umwelt (2001) als Belastung von außen, die die Qualität eines Lebensraumes und der dazugehörigen Lebensgemeinschaften in ihrer Wertigkeit sehr deutlich beeinträchtigt - Bestehende Versiegelungen durch vorhandene Gebäude und betonierte Hof- und Wegeflächen - Diverse Ablagerungen/Müll • Habitatausstattung (Geländebegehung; zusätzlich Bestandserfassung durch Kreisstadt, s. Anhang): • Von Mauer umgebene verwilderte, parkähnliche Gartenfläche <ul style="list-style-type: none"> - z.T. dicht mit Efeu bewachsene Mauer, z.T. verputzt - Zierflächen (Beete, Ziergehölze, Zierhecken mit Arten wie Liguster, Forsythie, Flieder, Johannisbeere, Stechpalme, Lorbeere, Korkenzieher-Weide) - durchgewachsene ehemalige Schnitthecken und Strauchpflanzungen (neben Zierarten auch einheimische Arten wie Hasel, Esche, Weißdorn, Brombeere, Roter Hartriegel, Traubenkirsche, Salweide) - Brombeerverbuschungen - Artenarme Wiesenbrachen aus brachgefallenen ehemaligen Rasen- und Nutzgartenflächen mit Knäuelgras dominierend - Einzelbäume, teils stärkeren Stammholzes: teils einheimische Arten wie Esche, Berg-Ahorn oder Hänge-Birke, daneben Obstbäume wie Kirsche, Walnuss, Birne oder Pflaume sowie Zier- und Nadelholzarten wie Rosskastanie, Ginkgo, Blaufichte, Weißtanne, Schwarz- und Weymouth-Kiefer oder Fichte - Teilweise Bäume sowie Boden mit Efeu überwachsen - nach Süden grenzt kleinerer dichter Gehölzbestand (kleines Wäldchen) an; ansonsten Wohn- und Gewerbenutzungen sowie Straßen

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten: <ul style="list-style-type: none"> - ABSP-Artpool führt für das betroffene Gebiet keine Tier- oder Pflanzenarten auf - Nicht bei der Biotopkartierung erfasst - auf Grundlage einer Geländebegehung weder FFH-Lebensraumtyp noch gesetzlich geschütztes Biotop betroffen - aufgrund der Vorbelastungen, die mit einem hohen Störgrad verbunden sind, Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für planungsrelevante Tiere (insbesondere Vögel) deutlich eingeschränkt - keine abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tierarten, insbesondere keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Tierarten, zu erwarten; bezieht sich auf sämtliche im Saarland vorkommenden potenziell betroffenen gemeinschaftsrechtlich geschützten Tiere (Libellen, Fische, Muscheln, Rundmäuler, Weichtiere, Krebse, Reptilien, Amphibien, Tagfalter, Käfer, Heuschrecken, Säugetiere, Vögel). <p>Spezielle Abschätzung der Bedeutung für Vögel, Fledermäuse und Reptilien:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bedeutung für artenschutzrelevante Vogelarten: weder Brutstätten von Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie noch Fundnachweise für Rast- und Zugvogelarten im Geltungsbereich bekannt und aufgrund der bestehenden Vorbelastungen/Habitatausprägung auch nicht zu erwarten <ul style="list-style-type: none"> - Eingriffsgebiet zwar Lebensraum (sowohl zur Jagd als auch zur Fortpflanzung) von sonstigen europäischen Vogelarten, jedoch nur häufige und ubiquitär verbreitete störungsunempfindliche Arten zu erwarten; während der Geländebegehung auf oder im Umfeld des Geltungsbereiches Arten wie Kohl- und Blaumeise, Buchfink, Haussperling, Amsel, Rotkehlchen, Grünfink, Ringeltaube erfasst; bei potenziell entstehenden lokalen, sehr kleinflächigen Habitatverlusten ausreichend Ausweichmöglichkeiten in den unmittelbar angrenzenden Lebensräumen (angrenzende Gärten, angrenzender Gehölzbestand) vorhanden - auch nach Realisierung der Planung bieten die zukünftig Gartenflächen Habitatsmöglichkeiten • Bedeutung für Fledermäuse: auf Grundlage einer Potenzialabschätzung des vorhandenen Baumbestandes als Fledermausquartier (Untersuchung der Bäume auf Höhlen, abgeplatzte Rinde, vorhandene Kot- oder Urinspuren, ...) keine Hinweise auf Quartiernutzung; denkmalgeschützte Gebäude bieten zumindest teilweise Quartierpotenzial • Bedeutung für Reptilien, insbesondere Eidechsen: aufgrund der isolierten Lage, des Fehlens wichtiger Habitatstrukturen sowie der starken Beschattung des größten Teils der Fläche eher nicht mit einem Vorkommen zu rechnen • artenschutzrechtliche Beurteilung: <ul style="list-style-type: none"> - dem Geltungsbereich kommt aktuell keine besondere artenschutzrechtliche Bedeutung zu; für alle potenziell betroffenen Tierartgruppen gilt: einzelne Individuen können 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 - erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten insgesamt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten, kein Verbotstatbestand • 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

Kriterium	Beschreibung
Baumschutzsatzung	
Städtische Baumschutzsatzung: Bäume mit einem Stammumfang von über 60 cm (langsam wachsende ab 40 cm) unterliegen speziellem Schutz	<ul style="list-style-type: none"> • nicht gezählt werden Obstbäume außer Walnuss und Esskastanie • Antrag auf Befreiung notwendig sowie Neuanpflanzung/ Ausgleichszahlung (s. Anhang): Anpflanzung von 46 Bäumen derselben oder gleichwertigen Art mit Mindestumfang von 20 cm gemessen in 1m Höhe oder Ausgleichszahlung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan (Quelle: Kreisstadt Saarlouis)	<p>Darstellung: Wohnbaufläche, Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt</p> 
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 • ausschließlich entlang der Metzger Straße könnten Wohnbauvorhaben nach den Vorschriften des § 34 BauGB zugelassen werden • der bestehende Bebauungszusammenhang vermittelt keinen Eindruck von Geschlossenheit („Außenbereich im Innenbereich“) • die im Süden angrenzende Fläche ist als Außenbereich nach § 35 BauGB zu werten

Das Projekt

Berücksichtigung von Standortalternativen

Ein Vorhabenträger ist mit konkreten Planungsabsichten für die Entwicklung des Marienhof-Grundstückes an die Kreisstadt Saarlouis herangetreten.

Für die Entwicklung des Standortes eignen sich angesichts der umliegenden Wohnbebauung nur wenige Nutzungen. Die geplante Nutzung muss also mit der vorhandenen Nutzung verträglich sein.

Insbesondere auch die übergeordneten Verkehrsbelange der benachbarten Hauptverkehrsstraße, das Störgradpotenzial für die umgebende Wohnnutzung sowie die städtebaulich gestalterischen Anforderungen stellen Entwicklungshemmnisse dar.

Dem trägt die Realisierung der Wohnanlage Rechnung. Eine Weiterentwicklung des Standortes mit gewerblicher Nutzung hätte hingegen Konfliktpotenzial. Sonstige Nutzungsalternativen sind nicht gewünscht.

Wohnnutzung ist eine wirtschaftlich realisierbare, vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs begründbare Nutzung und konfliktarme Alternative. Durch die geplante Nachverdichtung wird die Kreisstadt der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Grundstück eine Wohnbaufläche dar. Als



Bebauungsvorschlag 1, Quelle: Fertigbau Laux GmbH

planerische Zielvorstellung des vorbereiteten Bauleitplanes ist demnach auch Wohnnutzung an diesem Standort vorgesehen.

Der Standort liegt zudem in zentraler Lage. Hierdurch sind die kurzen Wege ein entscheidender Standortfaktor für die Entwicklung des Grundstückes. Die Metzger Straße sorgt für eine optimale Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz.

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

Im bisherigen Planungsprozess wurden verschiedene Bebauungsalternativen diskutiert:

- Bebauungsvorschlag 1: vollständige Bebauung des Gartenbereiches, Mehrfamilienhäuser, kaum Abstand zur Nachbarbebauung
- Bebauungsvorschlag 2: Reduktion des Bauvolumens zugunsten des Erhaltes eines Teilbereiches der Gartenfläche, ausreichend Abstand zur Nachbarbebauung (Rosenstraße 8), gärtnerische Freiflächengestaltung der Vorzone des denkmalgeschützten Gartenpavillons und der Ecktürme, Spielplatz, Mehrfamilienhäuser (zwei Gebäude mit je 8 Wohneinheiten, zwei Mehrfamilienhäuser mit je 5 Wohneinheiten), „Riegelbebauung“, Ausbildung eines „Hofes“
- Bebauungsvorschlag 3: wie Bebauungsvorschlag 2, aber: rückwärtige Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern

Von Seiten der Verwaltung und der städtischen Gremien wurde die Weiterentwicklung des Bebauungsvorschlages 3 insbesondere aus folgenden Gründen favorisiert:

- Reduktion der dichten Bebauung gegenüber Bebauungsvorschlag 1 und 2
- Erhalt eines Teilbereiches der Gartenfläche gegenüber Bebauungsvorschlag 1



Bebauungsvorschlag 2, Quelle: Kreisstadt Saarlouis



- ausreichend Abstand zur Nachbarbebauung (Rosenstraße 8) gegenüber Bebauungsvorschlag 1
- Anpassung der Geschossigkeit an die Umgebung
- Übernahme der Bauweise der Umgebung im Bereich der Rosenstraße gegenüber Bebauungsvorschlag 1 und 2.

Bebauungsvorschlag 3, Quelle: Kreisstadt Saarlouis



Vorhaben- und Erschließungsplan, ohne Maßstab, Stand: 30.06.2015; Quelle: Architekturbüro Baumeister, Homburg

Städtebauliche Konzeption

„Die vorgesehene Bebauung soll den bestehenden Charakter nicht verändern. Es ist nicht vorgesehen, die Mauer zu öffnen. (...)“

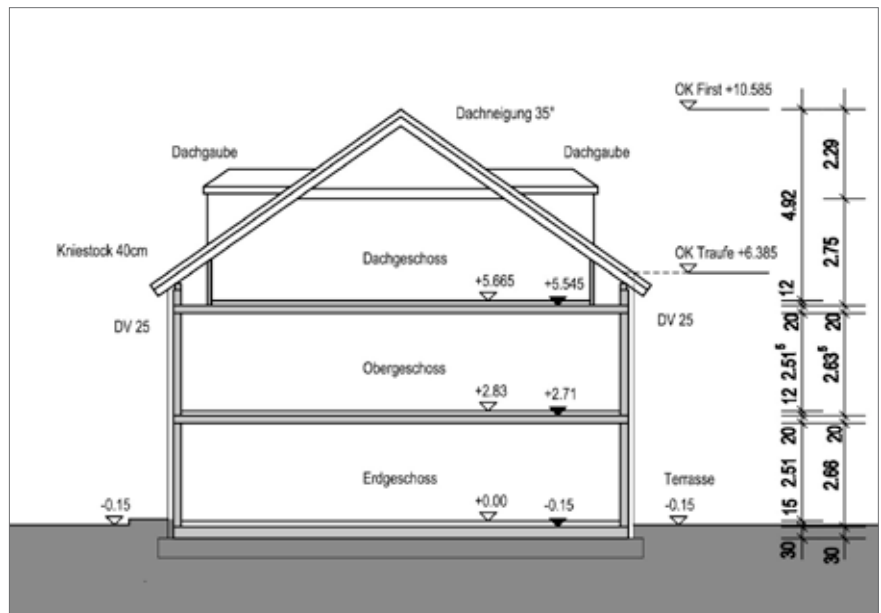
Die Bebauung sieht vor, den Garten des Marienhofes so zu bebauen, dass die homogene gewachsene Struktur sinnvoll ergänzt wird. Dazu ist vorgesehen, die Garagenanlage rückzubauen und eine neue private Erschließungsstraße zu erstellen.

Die neue Erschließungsstraße ist eine neue zentrale Achse, die auf das rückwärtige Gartenhaus führt und das Gebiet achsial in zwei Bereiche teilt.

Diese Straße wird als 5.50 m breite Straße zur Erschließung der neuen Gebäude ausgeführt und als 3.00 m breiter befahrbarer Fußweg fortgeführt.

Zur Unterstützung dieses achsialen Gedankens wird eine Baumallee entlang der Straße erstellt.

Der Maßstab für die neuen Gebäude bildet in der Form und der Ausführung das vorhandene denkmalgeschützte Gebäude ab.



Schnitt Mehrfamilienhaus, Stand: 25.02.2015; Quelle: Architekturbüro Baumeister, Homburg

Als Pendant zu diesem Gebäude ist vorgesehen, auf der westlichen Seite der neuen achsialen Straße ein Mehrfamilienhaus zu erstellen, welches sich in der Baumasse, Traufhöhe, Dachform, Firsthöhe und Fassadengestaltung an diesem Gebäude orientiert, aber modern interpretiert wird.

Im rückwärtigen Bereich sollen sechs Doppelhäuser entstehen, die sich in der Baumasse und der Dachform ebenfalls an das denkmalgeschützte Gebäude orientieren.

Diese Gebäude sollen einen großzügigen Abstand zur Südgrenze des Plangebietes haben, um die Philosophie einer Gartenbebauung zu unterstützen. Es ist vorgesehen



Straßenansicht Metzger Straße, Stand: 25.02.2015; Quelle: Architekturbüro Baumeister, Homburg

die Freiflächen großzügig mit einer ergänzenden Bepflanzung auszustatten.

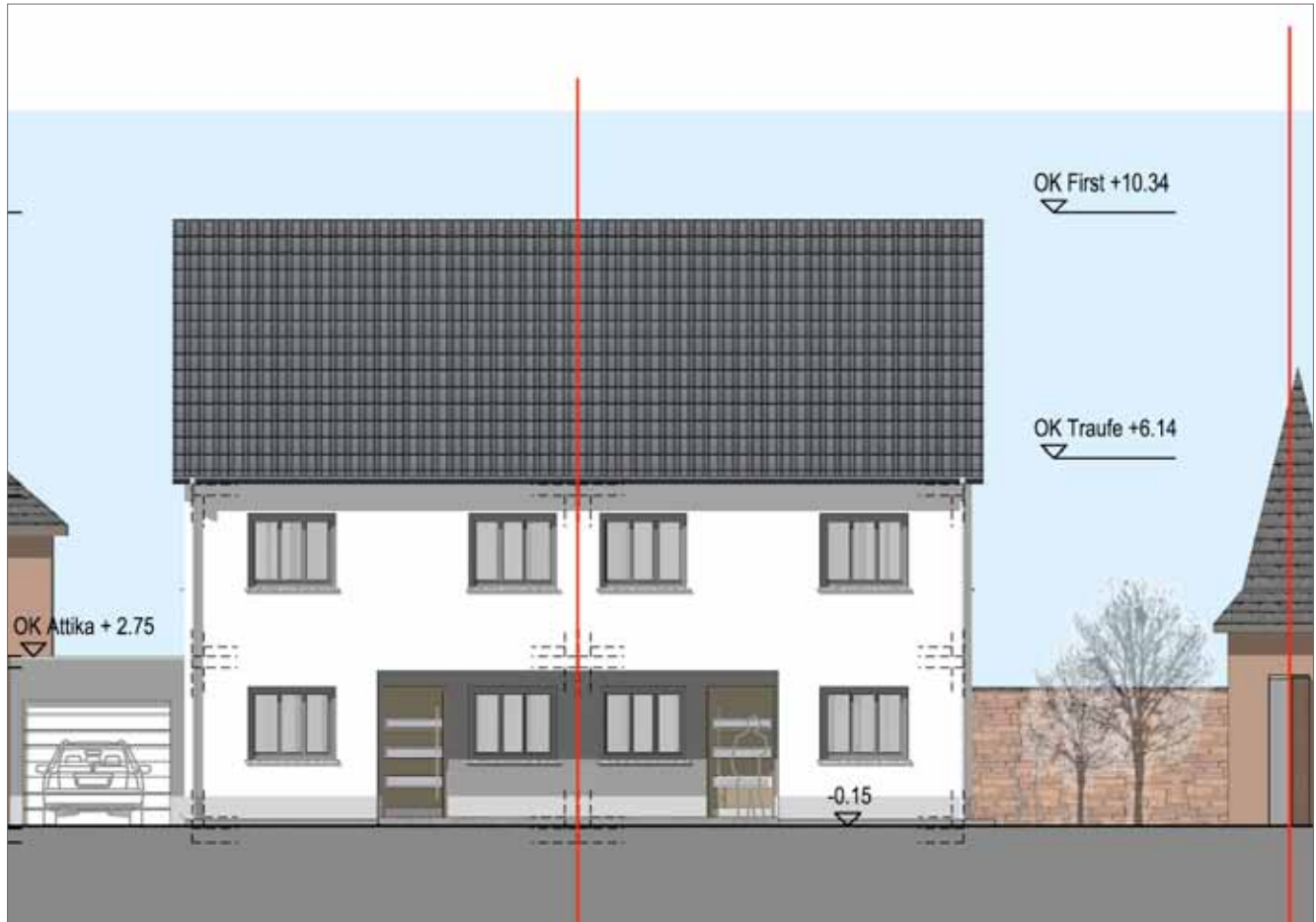
Die Doppelhaushälften erhalten jeweils eine separate Garage und Stellplätze auf dem eigenen Grundstück. Die Mehrfamilienhäuser erhalten Stellplätze.

Ein zentraler Standort für den Müll ist an der Metzger Straße vorgesehen.

Durch die geschlossene Anlage wird sich der Verkehr lediglich als Anliegerverkehr auswirken.

Die Zufahrt dieses Plangebietes erfolgt durch die bereits vorhandene westliche Zufahrt an der Metzger Straße. Da diese Straße sehr stark befahren ist, ist vorgesehen, einen reinen Rechtsverkehr zu erlauben.

Das Thema „Wohnen im Garten des historischen Marienhof“ wird durch die zurückhaltende Bebauung in Form, Größe und Anzahl gewährleistet.“ (Quelle: Entwurfserläuterung, Stand: 25.02.2015; Architekturbüro Baumeister, Homburg)



Straßenansicht Privatweg, Stand: 25.02.2015; Quelle: Architekturbüro Baumeister, Homburg

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.

Nutzungsart „Wohnen“

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die zulässige Nutzungsart wird auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes definiert (bei der Erstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen besteht gem. § 12 Abs. 3 BauGB keine Bindung an den abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB).

Zentrales Anliegen dieses Bebauungsplanes ist das Schaffen der planungsrechtlichen

Voraussetzungen zur Realisierung der geplanten Wohnanlage.

Diese Wohnnutzung wird auch aus Gründen der Gesamtstadtentwicklung verfolgt.

Es soll ein Gebiet entwickelt werden, das in Anlehnung an ein Allgemeines Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen dient. Weiterhin sind an diesem Standort vereinzelt das Wohnen ergänzende und mit dem Wohnen verträgliche Nutzungsarten denkbar (z.B. nicht störende Dienstleister, freiberufliche Nutzung).



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

Die Umgebung dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen und als Standort von Nutzungen, die die Wohnruhe nicht wesentlich stören. Dem Ziel der Intensivierung der Wohnnutzung wird Rechnung getragen. Die Festsetzung hat auch nachbarschützenden Charakter, so dass bauplanungsrechtlich nicht von gegenseitigen Beeinträchtigungen auszugehen und durch den Verordnungsgeber die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewahrt ist.

Die gewählte Nutzungsart ermöglicht somit die Realisierung eines typischen innerstädtischen Wohnquartiers mit weiteren verträglichen Nutzungen. Die Standortfaktoren, die mit der besonderen Lage des städtisch geprägten Standortes einhergehen, können mit der Festsetzung voll ausgeschöpft werden.

Allerdings sind nicht alle Nutzungen des Kataloges des Allgemeinen Wohngebietes an diesem Standort realisierungsfähig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind beispielsweise nicht gewünscht. Um nachteilige Auswirkungen auf den Verkehrsfluss in der Metzger Straße zu vermeiden und aufgrund der Erschließungssituation (Grundstückszu- und -ausfahrt ausschließlich als Rechtsabbieger) werden diese Nutzungen für unzulässig erklärt. Insbesondere Tankstellen haben üblicherweise ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Auch dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen dieser Nutzungen kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden.

Maß der baulichen Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen

Ergänzend zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung im Plangebiet 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 insbesondere an der Traufhöhe des denkmalgeschützten Gebäudes Metzger Straße 45. Die Traufhöhe dieses Denkmals liegt ebenfalls bei 6,50m. Auf Einheitlichkeit des denkmalgeschützten Bestandes mit der geplanten Nutzung in der

dritten Dimension wird besonderen Wert gelegt.

Auch durch das Bestandsgebäude in der Metzger Straße 47 wird diese Höhenfestsetzung eingehalten.

Da Dachform und Dachneigung definiert werden, ist die ergänzende Festsetzung der Firsthöhe nicht erforderlich.

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 auch gewährleistet, dass ein potenzielles Dachgeschoss auf den zulässigen Vollgeschossen das angestrebte Einfügen des Baukörpers in die Umgebung nicht gefährdet.

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.

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 und der gewünschten städtebaulich verdichteten Nachnutzung. Aufgrund des aus städtebaulichen Gründen gewünschten Ensembles (Freihaltung der Gartenfläche im Bereich des Gartenpavillons) sind die Obergrenzen der BauNVO für Wohngebiete nicht einzuhalten. Andere Bebauungsalternativen wurden, wie bereits dargelegt, geprüft, scheiden an diesem Standort jedoch aus.

Die Grundflächenzahl ist somit im Vergleich zu den Bemessungsobergrenzen des § 17 BauNVO für Wohngebiete erhöht. Lediglich bei den zum Gartenpavillon orientierten

Grundstücken kann eine geringe Grundflächenzahl eingehalten werden.

Insbesondere resultierend

- aus der zentrumsnahen Lage und
- dem beschränkten Raumangebot

geht eine stärkere Verdichtung und Versiegelung hervor.

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.

Insbesondere der Stellplatzbedarf und die erforderliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück der geplanten Wohnanlage fordern die Überschreitung. Da im Wesentlichen also auch „Nebenanlagen“ von der Überschreitungsmöglichkeit betroffen sind, ist auch kein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten.

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

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

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 zum Baudenkmal zu unterbinden.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich auch am Gebäudebestand der Umgebungsbebauung. Entlang der Metzger Straße ist die umgebende Bebauung mindestens zweigeschossig. Im Verlauf der Rosenstraße reduziert sich die Gebäudehöhe auf ein Vollgeschoss.

Die geplante Bebauung ist mit zwei Vollgeschossen vorgesehen und fügt sich somit harmonisch ein.

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 abgeleitet aus der Umgebungsbebauung der Rosenstraße eine offene Bauweise vorgesehen.

In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei eine einseitige Grenzbebauung zur Realisierung der vorgesehenen Doppelhausstruktur zugelassen wird.

Die überbaubare Grundstücksfläche lässt ausschließlich freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser zu. Dies sichert zusammen mit der Bauweise die kleinteilige Einfamilienhausstruktur in der Umgebung.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche 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 Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Baugrenzen orientieren sich exakt an der städtebaulichen Konzeption der geplanten Bebauung. Somit können städtebauliche Spannungen zur Umgebungsnutzung vermieden und die Umsetzung des gewünschten Bebauungsvorschlages 3 gewährleistet werden.

Gleichzeitig werden durch die Baufenster ausreichend Abstände zwischen den Baukörpern gewährleistet. Das erarbeitete Gesamtkonzept beachtet die öffentlich-rechtlichen geforderten Abstandsflächen nach LBO zwischen den Gebäuden.

Auch werden durch die Anordnung der Baufenster größere Freiflächen und zusammenhängende Freiräume geschaffen.

Die bestehenden baulichen Anlagen werden ebenfalls gem. dem Bestand in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen. Mit Ausnahme des Gartenpavillons sind bauliche Erweiterung hier aufgrund der eng zugeschnittenen Baufenster nicht möglich. Lediglich der Gartenpavillon könnte somit erweitert werden. Hierzu ist jedoch die Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt erforderlich, wodurch die städtebauliche Integration in die Umgebung gewährleistet werden kann.

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. Näheres dazu ist mit der Festsetzung der Flächen für Stellplätze, Garagen, etc. geregelt.

Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

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

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich auf dem Grundstück bereitgestellt. 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.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohnungen auf maximal eine Wohnung je Wohngebäude / Doppelhaushälfte im südöstlichen Geltungsbereich verhindert dort die Entstehung von Mehrfamilienhäusern. Mehrfamilienhäuser sind lediglich im

Eingangsbereich zum Plangebiet im Bereich der Metzger Straße gewünscht.

Damit kann auch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen vermieden und gewährleistet werden, dass der ruhende Verkehr vollständig im Plangebiet organisiert werden kann.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Verkehrsberuhigter Bereich, Privatweg

Analog § 9 Abs. Nr. 11 BauGB

Die geplante interne Erschließungsstraße soll in Privateigentum bleiben.

Neben der Erschließungsfunktion sollen die internen Erschließungsanlagen insbesondere der Kommunikation und dem Aufenthalt der Bewohner dienen. Aus diesem Grund soll sie höhengleich ausgebaut und die Breite auf 5,50 m beschränkt werden.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg

Analog § 9 Abs. Nr. 11 BauGB

Für die Erschließung des Gartenpavillons ist ein Fußweg ausreichend. Somit kann der Erschließungsaufwand durch eine geringere Ausbaubreite reduziert werden.

Anschluss an Verkehrsflächen; hier: Ein- und Ausfahrtbereich

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die westliche Zufahrt soll bestehen bleiben und gleichzeitig als Ein- und Ausfahrt des Plangebietes in die Metzger Straße dienen. Im östlichen Bereich soll eine Lichtsignalanlage installiert werden, deshalb sind dort Ein- und Ausfahrten nicht zulässig. Um den Verkehrsfluss in der Metzger Straße nicht zu stören, sind Ein- und Ausfahrten ausschließlich als Rechtsabbieger vorgesehen.

Private Grünflächen

Analog § 9 Abs. Nr. 15 BauGB

Die rückwärtigen Grundstücksflächen der Wohnbebauung werden als private Grünflächen festgesetzt und somit für eine Nutzung zum Aufenthalt der Bewohner gesichert. Somit sind ausreichend Freiflächen

auf den Privatgrundstücken vorhanden. Lediglich Anlagewege, Aufenthaltsbereiche / Terrassen, etc. sind in den privaten Grünflächen zulässig.

Zur Eingrünung der Stellplätze wird im Einfahrtsbereich zum Plangebiet ebenfalls eine private Grünfläche festgesetzt.

Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche

Analog § 9 Abs. Nr. 21 BauGB

Zur Gewährleistung der Zufahrt bzw. der Zugänglichkeit zum bestehenden Wohngebäude in der Metzger Straße 47, wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten dieses Eigentümers festgesetzt. Damit ist unabhängig einer möglichen Parzellierung gewährleistet, dass das Gebäude bauplanungsrechtlich erschlossen ist. Da die endgültige Grundstückseinteilung noch nicht abschließend definiert ist, wird die mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche großzügig dimensioniert. Durch eine Grunddienstbarkeit kann eine Zufahrt in ausreichender Größe gesichert werden.

Flächen für Gemeinschaftsanlagen; hier: Spielplatz

Analog § 9 Abs. Nr. 22 BauGB

In das Bebauungskonzept 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.

Flächen für Gemeinschaftsanlagen; hier: Müllsammelplatz

Analog § 9 Abs. Nr. 22 BauGB

Gemeinschaftsanlagen für die Entsorgung (Müllsammelplatz) sind innerhalb des Plangebietes ausschließlich in der ausgewiesenen Fläche für die Abfallentsorgung zulässig. Diese Fläche dient der Erreichbarkeit für Müllfahrzeuge, da die Erschließung des Plangebietes ausschließlich über einen Privatweg erfolgen soll.

Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes wird für die neugeplanten Gebäude die Festsetzung von passivem Schallschutz vorgesehen. Hierzu werden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen / schutzbedürftigen Räumen im Bebauungsplan definiert.

Die DIN 4109 enthält Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung unterschiedlicher Nutzungen / Raumarten. Die Anforderungen sind abhängig von den Lärmpegelbereichen. Die Lärmpegelbereiche werden vom „maßgeblichen Außenlärmpegel“ abgeleitet.

Die Belüftung der geplanten Wohnbebauung soll durch fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen gewährleistet werden. Eine ausreichende Belüftung der geplanten Gebäude / Räume ist somit auch bei geschlossenen Fenstern sichergestellt.

Die passiven Schallschutzmaßnahmen stellen somit ausreichend Lärmschutz und das Einhalten wohnverträglicher Innenpegel sicher.

Anpflanzen und Erhalten von Bäumen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Aufgrund der zentralen innerörtlichen Lage des Wohngebietes in direkter Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnbebauung ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen zur Errichtung einer Baumallee wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Stadtbild erzielt. Aus Gründen eines homogenen Erscheinungsbildes und zur Reduktion des Pflegeaufwandes wurde auf eine Pflanzliste verzichtet und die Anpflanzung von Säulenhainbuchen exakt definiert. Bei der Definition der Baumstandorte wurde die Freihaltung der Sichtachse zum denkmalgeschützten Gartenpavillon explizit berücksichtigt. Um das Anwachsen zu begünstigen, ist ein

Abstand von 1,50 m zur Straßenkante vorgesehen. Für den Baumstandort an der Metzger Straße wurde entsprechend dem vorhandenen Bestand an der Metzger Straße eine Winterlinde gewählt.

Zusätzlich sind im Bereich der Gartenflächen am Pavillon zwei Einzelbäume vorgesehen, um den historischen Gartencharakter zu betonen.

Auf weitergehende Festsetzungen wird verzichtet, da so noch Flexibilität bei der gärtnerischen Anlage der privaten Grundstücksflächen verbleibt und gewährleistet wird, dass die zu erhaltende Mauer durch Eingrünung nicht nachteilig beeinträchtigt wird.

Gleichzeitig kann ein Teil des Ausgleiches, der aufgrund der Baumschutzsatzung erforderlich ist, somit bereits im Plangebiet realisiert werden.

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 vorhanden (Mischsystem) und weist noch Kapazitäten auf.

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 in der Rosenstraße und den denkmalgeschützten baulichen Anlagen im Plangebiet spielt die Gestaltqualität eine besondere Rolle. So

wird beispielsweise die Dachform, wie im städtebaulichen Entwurf vorgesehen, als Satteldach festgesetzt. Damit ist die konzeptgetreue Realisierung und damit die Einheitlichkeit der Dachgestaltung im Plangebiet in Anlehnung an den Bestand sichergestellt.

Zur Betonung des historischen Gartencharakters des Marienhofes werden Regelungen zu den Einfriedungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein. Insbesondere die gestalterische Anpassung an das Denkmal im Eingangsbereich zum Plangebiet ist damit gewährleistet. 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 unmittelbare Umgebung, insbesondere die Rosenstraße, dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen bzw. als Standort von Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gegenseitige Beeinträchtigungen dieser Nutzungen sind bisher keine bekannt und auch künftig nicht zu erwarten.

Die Festsetzungen wurden daher so gewählt, dass sich die Wohnnutzung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung und in die direkte Nachbarschaft einfügt. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietslich zu Beeinträchtigungen führen können.

Auch Gewerbelärmeinwirkungen der nördlich der Metzger Straße gelegenen Betriebe sind aufgrund der örtlichen Situation (Metzger Straße mit Trennwirkung) sowie der umgebenden Mauer nicht zu erwarten.

Aufgrund der besonderen Lage an der Metzger Straße und der direkten Nachbarschaft zur Autobahn ergeben sich Verkehrslärmeinwirkungen.

Nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 sind die Orientierungswerte „als eine sachverständige Konkretisierung an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der Städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen [...] zu verstehen. [...] Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen [...] vorgesehen [...] werden.“

Dazu führt das BVerwG in seinem Urteil vom 22.03.2007 (Leitsatz, Az.: 4 CN 2/06) aus: „Weist ein Bebauungsplan ein neues Wohngebiet aus, das durch vorhandene Verkehrswege Lärmbelastungen ausgesetzt wird, die an den Gebietsrändern [...] über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen, ist es nicht von vornherein abwägungsfehlerhaft, auf aktiven Schallschutz durch Lärmschutzwälle oder -wände zu verzichten. Je nach den Umständen des Einzelfalls, z.B. in dicht besiedelten Räumen, kann es abwägungsfehlerfrei sein, eine Minderung der Immissionen durch eine Kombination von passivem Schallschutz, Stellung und Gestaltung von Gebäuden sowie Anordnung der Wohn- und Schlafräume zu erreichen.“

Die Wahl einer massiven Bauweise mit lärmabschirmender Wirkung (z.B. Zeilenbauweise) scheidet aus, da die Wohnanlage in ihrer architektonischen und städtebaulichen Sprache hinter den Denkmälern zurückbleiben soll. Die harmonische Anordnung und Gestaltung freistehender Baukörper und deren Gruppierung im vorderen Bereich des Grundstückes trägt diesem Grundgedanken Rechnung. Passiver Lärmschutz ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist auch die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Die erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten. Somit ist eine ausreichende Besonnung und Belüftung der baulichen Anlagen gewährleistet.

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. Insbesondere durch die Errichtung von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern werden innenstadtnah besondere Angebotsformen des Wohnens geschaffen. Der bestehenden Nachfrage in Saarlouis wird somit in integrierter Lage Rechnung getragen.

Auswirkungen auf die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Freianlagen befinden sich aktuell in einem pflegebedürftigen Zustand, die städtebauliche und gestalterische Qualität des Plangebietes ist optimierungsbedürftig.

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

Bei den Festsetzungen im Plangebiet wurde der Belang des Denkmalschutzes besonders berücksichtigt. Das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen, sind an der Umgebung orientiert. Somit wird ein Einfügen in den Bestand erreicht.

Auch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen garantieren ausreichend Frei- und Abstandsflächen zu dem denkmalgeschützten Gartenpavillon. Von der Anordnung und Gestaltung der geplanten Baukörper geht keine dominierende Wirkung gegenüber den Denkmälern aus. Das Mehrfamilienhaus wurde in seiner baulichen Ausgestaltung an das Erscheinungsbild des denkmalgeschützten Hauptgebäudes angepasst.

Durch die Umsetzung entscheidender Qualitätsvorgaben, die mit dem Bebauungsvorschlag 3 erarbeitet wurden, werden die Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes berücksichtigt. Darüber hinaus ist auch

die Sanierung der denkmalgeschützten Mauer, des Gartenpavillons sowie der Ecktürme vorgesehen.

Die besondere historische Bedeutung des Marienhofes wird gewahrt. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Die Festsetzung von Eingrünungen im Plangebiet bildet zudem einen Mehrwert für das Landschafts- und Stadtbild.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei der Planung handelt es sich um die Entwicklung einer extensiv bewirtschafteten Gartenfläche.

Aufgrund der Vorbelastungen, resultierend aus der ehemaligen Nutzung, der Zentrumsnähe, der Lage an der Bundesstraße sowie der Bewegungsunruhe in der direkten Umgebung, finden über das bisherige Maß hinausgehende relevante Eingriffe in Natur und Landschaft nur in geringem Maße 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 mittlere ökologische Wertigkeit für Tiere und Pflanzen hat. Auch hinsichtlich der Arten und Biotope sowie der biologischen Vielfalt ist der Geltungsbereich nicht besonders hochwertig 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 (Ausnahme Baumschutzsatzung), so dass der geplanten Wohnanlage auch keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind nicht betroffen.

Der Baumbestand unterliegt dem Schutz der städtischen Baumschutzsatzung. Ein Teil der Bäume ist bei einer teilweisen Entfernung des Gehölzbestandes eines „Verbundes“ statisch ungünstig und kann somit auch grundsätzlich nur bedingt erhalten werden. Für die Inanspruchnahme ist durch die Baumschutzsatzung adäquater Ersatz gesichert.

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

Bedingt durch die hohe Verkehrsbelastung in der Metzger Straße ist nur ein Abbiegen zum Plangebiet aus Richtung Autobahn und nur ein Einbiegen in die Metzger Straße in Richtung Innenstadt vorgesehen. Um die Realisierung einer Signalanlage zu ermöglichen, können Ein- und Ausfahrten zur Metzger Straße ausschließlich im westlichen Bereich des Marienhofes erfolgen.

Die verkehrssichere und leistungsfähige Abwicklung des zusätzlich auftretenden Verkehrs wurde in einem Verkehrsgutachten nachgewiesen. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis: „In der B405 Metzger Straße ist am Vormittag die Stunde von 07:30 bis 08:30 Uhr mit 455 Kfz stadtauswärts und 921 Kfz in Richtung Innenstadt, am Nachmittag von 16:00 bis 17:00 Uhr mit 634 Kfz stadtauswärts und 701 Kfz in Richtung Innenstadt die maßgebende Spitzenstunde.“

Die Verkehrsprognose setzt sich aus der Allgemeinen Verkehrsprognose und der Prognose des zukünftigen Verkehrs der Wohnanlage zusammen.

Der Faktor für die Allgemeine Verkehrsprognose beträgt bis zum Jahr 2030 7,6 %.

Die Ermittlung der zukünftigen Verkehre der Wohnanlage Marienhof erfolgt durch eine Abschätzung mit Hilfe der Veröffentlichung der deutschen Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ Ausgabe 2006 sowie eigener Erfahrungswerte, getrennt für die Spitzenstunde Vormittag und die Spitzenstunde Nachmittag. (...)

Die Berechnung ergibt in der Spitzenstunde Vormittag 6 Kfz im Zielverkehr und 41 Kfz im Quellverkehr, am Nachmittag 41 Kfz im Zielverkehr und 18 Kfz im Quellverkehr. (...)

Sowohl für die Spitzenstunde Vormittag als auch für die Spitzenstunde Nachmittag ergibt sich bei der geplanten Anschlussform der Zufahrt Wohnanlage Marienhof (rechts rein - rechts raus) die beste Qualitätsstufe QSV B = „gut“ (...).

Der Nachweis der Anfahrtsicht erfolgt auf Grundlage der RAST 06 - Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen.

Die Bäume sowie der Beleuchtungsmast entlang der B405 Metzger Straße stehen zwar im Sichtfeld, beeinträchtigen die Anfahrtsicht des rechtseinbiegenden Verkehrsteilnehmers aber nicht, wenn er 5 m vor der Fahrbahn anhält und somit den kombinierten Geh- und Radweg freihält. Anders sieht es mit dem Bodenbewuchs auf dem Grünstreifen aus. Dieser muss in jedem Fall entfernt werden.

Abschließende Bewertung: Die neue Wohnanlage kann in der gewählten Anschlussform (nur ein Abbiegen aus Richtung Autobahn und nur ein Einbiegen in Richtung Innenstadt) leistungsfähig und verkehrssicher an die B405 Metzger Straße angebunden werden.“

(Quelle: Verkehrsgutachten zur Errichtung einer Wohnanlage im Bereich Marienhof, Metzger Straße, Stand: Juni 2015)

Die interne Erschließung wird ausschließlich Privat organisiert, so dass sich hierdurch keine nachteiligen Auswirkungen für die Kreisstadt Saarlouis ergeben (keine Unterhaltungs- und Instandsetzungsverpflichtung).

Der ruhende Verkehr wird an zentralen Stellen des Plangebietes und auf den Grundstücken geordnet. Dies trägt dazu bei, dass ruhender Verkehr und Parksuchverkehr auf den angrenzenden Straßen des Plangebietes vermieden wird.

Änderungen der Anbindung an den ÖPNV ergeben sich durch die Planung nicht.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes vorhanden. Unmittelbar an der Metzger Straße ist ein Müllsammelplatz vorgesehen, so dass die Erreichbarkeit durch Entsorgungsfahrzeuge gewährleistet ist.

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

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zwar zu neuen Versiegelungen; aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch 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 die angrenzende Wohnnutzung sind nicht zu erwarten, da auch der zu entwickelnde Standort künftig dem Wohnen dienen wird und somit verträglich ist. Ausreichend Abstände zu dem südöstlich angrenzenden Nachbar (Rosenstraße 8) sind durch die privaten Grünflächen gewährleistet. 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.

Bodenordnerische Maßnahmen

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers, so dass sich hieraus keine grundsätzlichen Restriktionen für die Planung ergeben.

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 bisher untergenutzten Fläche im Sinne der Innenentwicklung
- Mit der Erweiterung des Angebotes an hochwertigem Wohnen wird die Kreisstadt / der Vorhabenträger der bestehenden Nachfrage gerecht
- Wahrung der Belange des Denkmalschutzes, Sanierung der denkmalgeschützten Mauer, des Gartenpavillons sowie der Ecktürme im Zuge der Bebauung
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- 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 Gesamtheit 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. 910 m ²
Überbaubare Grundstücksfläche	ca. 1.860 m ²
Private Grünflächen	ca. 2.140 m ²
Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen, etc.	ca. 1.070 m ²
Spielplatzfläche	ca. 170 m ²
Sonstige Flächen	ca. 680 m ²
Gesamt (Geltungsbereich)	ca. 6.830 m²

Anhang



Notwendiger Bausersatz nach Baumschutzsatzung		
Baumverlust	Stamm-Umfang	Notwendiger Ersatz
6 x Hängebirke	1 x 1,7 m; 1 x 1,2 m; 2 x 1,3 m; 1 x 1,4 m; 1 x 0,9 m;	7
4 x Fichte	1 x 1,6 m; 1 x 0,6 m; 1 x 1,1 m; 1 x 1,4 m	5
2 x Bergahorn	1 x 1,1 m; 1 x 1,7 m	3
5 x Esche	1 x 1,1 m; 1 x 1,2 m; 1 x 3,2 m; 1 x 4,1 m; 1 x 1,3 m	10
1 x Weißtanne	1 x 1,0 m	1
3 x Blaufichte	1 x 0,7 m; 1 x 0,75 m; 1 x 1,1 m	3
1 x Ginkgo	1 x 0,4 m	1
1 x Rosskastanie	1 x 2,4 m	2
2 x Schwarzkiefer	1 x 2,2 m; 1 x 2,3 m	4
1 x Weymouth-Kiefer	1 x 2,5 m	2
2 x Walnuss	1 x 0,5; 1 x 0,9	2
1 x Waldkiefer	1 x 1,7 m	2
1 x Kirsche	1 x 1,7 m	2
1 x Traubenkirsche	1 x 0,7 m	1
1 x Eingrifflicher Weißdorn	1 x 0,5 m	1
insgesamt 32		46



Biotopkartierung, Stand: 25.02.2015; Quelle: Stadt Saarlouis, Amt für ökologische Stadtentwicklung