

Pfarr- und Jugendheim Beaumarais

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben-
und Erschließungsplan in der Kreisstadt Saarlouis, Stadtteil Beaumarais

23.03.2022, Satzung

K E R N
P L A N 

Pfarr- und Jugendheim Beaumarais

Im Auftrag:

Fa. Heitz & Krotten GmbH und Co KG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der
Kreisstadt Saarlouis, Stadtteil Beaumarais

IMPRESSUM

Stand: 23.03.2022, Satzung

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

M. Sc. Lisa Müller, Umweltplanung und Recht

Hinweis:

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

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

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

K E R N
P L A N 

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Das Projekt	12
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	15
Auswirkungen des Bebauungsplans, Abwägung	22
Anlage: Umweltbericht	

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Vorhabenträgerin, die Fa. Heitz & Krotten GmbH und Co KG, plant auf der Fläche des Pfarr- und Jugendheims in Beaumarais (Hauptstraße Hs.-Nr. 96 - 98) die Errichtung einer Wohnanlage mit Mehrfamilienhausbebauung.

Das Grundstück befindet sich im Ortszentrum von Saarlouis-Beaumarais gegenüber der Kirche. Die überwiegend geschlossene Bauweise wird durch den Platz gegenüber der Kirche unterbrochen. Das vorhandene Pfarr- und Jugendheim mit dem dahinter liegenden Pfarrhaus bilden den Abschluss des Platzes.

Im Rahmen des Bauvorhabens soll die vorhandene Bebauung abgerissen und durch eine neue Bebauung ersetzt werden. Insgesamt ist die Errichtung einer Wohnanlage mit zwei hintereinander angeordneten Wohngebäuden geplant. Das vordere, der Hauptstraße zugewandte Gebäude ist mit zwei Vollgeschossen und insgesamt acht Wohneinheiten vorgesehen, das hintere Gebäude mit drei Vollgeschossen und elf Wohneinheiten. Durch ein Garagengeschoss sollen die Gebäude miteinander verbunden werden.

Die Stadt hat im Frühjahr 2018 bereits einen Aufstellungsbeschluss mit dem Ziel des Erhalts des Dorfplatzes vor dem Pfarr- und Jugendheim zur Nutzung für öffentliche Zwecke gefasst. Der nun vorliegende Planentwurf kann dies sicherstellen. Der Platz als Ortsmittelpunkt kann auch weiter für Dorf- und Pfarrfeste genutzt werden.

Die Erschließung der Gebäude (u. a. Zufahrt zur Tiefgarage) ist über die öffentliche Platzfläche geplant. Die erforderlichen Stellplätze (ruhender Verkehr) können vollständig auf dem Grundstück untergebracht werden.

Bezüglich der fußläufigen Erschließung ist an der von der Straße aus gesehen rechten Grundstücksgrenze ein ca. 3,00 m breiter Fußweg vorgesehen. Dies wird durch den Rückbau des Jugendheimes und damit einhergehend der Freistellung der Grenz wand eines Scheunengebäudes ermöglicht. Der Fußweg soll eine direkte Verbindung zwischen der Hauptstraße und einem Waldweg, dem sog. „Roten Sabel“, herstellen

und gleichzeitig als Feuerwehrezufahrt zum hinteren Haus dienen.

Insgesamt ist der Standort für Wohnnutzung sehr gut geeignet, da auch die Umgebung überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist.

Auf Basis der geltenden Beurteilungsgrundlage des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) kann das Vorhaben nicht realisiert werden. Die Gebäudehöhe und -tiefe bis an die Grenze des Landschaftsschutzgebietes sind nicht mehr von § 34 BauGB abgedeckt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplans. Die Kreisstadt Saarlouis hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB und § 12 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pfarr- und Jugendheim Beaumarais“ im Saarlouiser Stadtteil Beaumarais beschlossen.

Parallel zum Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

Die Planung umfasst die Parzellen 499/4 und 1052/431 (teilweise) mit einer Fläche von ca. 2.500 qm. Die genauen Grenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können dem beigefügten Lageplan entnommen werden. Die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes endet mit Beginn der Grenze des Landschaftsschutzgebietes.

Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt, mit der Erstellung des Umweltberichts die ARK Umweltplanung und -consulting Partnerschaft, Paul-Marien-Straße 18, 66111 Saarbrücken.

Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis stellt den zu überplanenden Bereich als gemischte Baufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Daher ist gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eine parallele Teiländerung des Flächennutzungsplans der Kreisstadt Saarlouis erforderlich.

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 der Vorhabenträgerin zu erarbeiten, der Kreisstadt Saarlouis vorzulegen und abzustimmen.
- Der Durchführungsvertrag, in dem sich die Vorhabenträgerin auf der Grundlage eines mit der Kreisstadt Saarlouis 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 Vorhabenträgerin und Kreisstadt abzuschließen.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen der Vorhabenträgerin hingegen bleiben rechtlich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbstständig.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

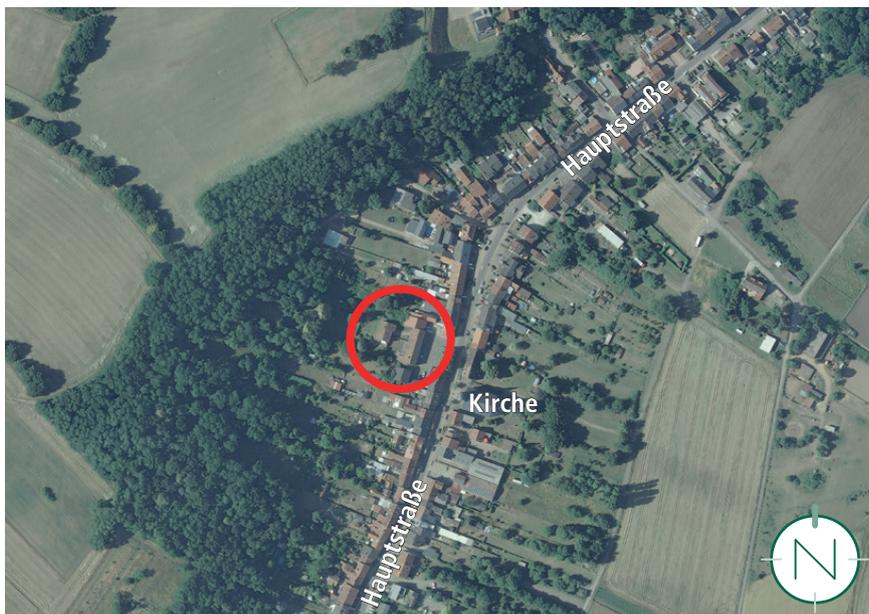
Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich befindet sich im nördlichen Siedlungsgebiet des Saarlouiser Stadtteils Beaumarais, gegenüber der katholischen Kirche „St. Peter und St. Paul“. Die Hauptstraße führt als zentrale Ortsdurchfahrt direkt an dem Plangebiet vorbei.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die angrenzende Wohnbebauung der Hauptstraße Hs.-Nr. 94 inkl. der dazugehörigen Grünflächen (Garten),
- im Osten durch die Straßenverkehrsflächen der Hauptstraße,
- im Süden durch die angrenzende Wohnbebauung der Hauptstraße Hs.-Nr. 100 - 104 inkl. der dazugehörigen Grünflächen (Garten) sowie
- im Westen durch die angrenzenden Waldflächen und das Landschaftsschutzgebiet.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu entnehmen.



Luftbild mit Plangebiet; ohne Maßstab; Quelle: Kreisstadt Saarlouis; Bearbeitung: Kernplan

Nutzung des Plangebiets, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst die Fläche des Pfarr- und Jugendheims Beaumarais (Hauptstraße Hs.-Nr. 96 - 98). Direkt an der Hauptstraße gelegen, findet sich hier eine Platzfläche, die derzeit in erster Linie als Parkplatz genutzt wird. Hier finden auch Pfarr- und Dorffeste statt. Den Abschluss der Platzfläche bildet das vorhandene Pfarr-

und Jugendheim mit dem dahinter liegenden Pfarrhaus. Beide Gebäude sind ungenutzt und stehen derzeit leer.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist in erster Linie durch Wohnnutzung geprägt, sowie durch Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (z. B. Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe).

Aufgrund der umgebenden Wohnbebauung, dem Nahversorgungsangebot in der näheren Umgebung und der guten verkehrlichen Anbindung ist die Fläche für Wohnbebauung prädestiniert.

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich derzeit im Eigentum der Pfarrei St. Peter und Paul Beaumarais. Bis zum Satzungsbeschluss werden die Flächen jedoch - mit Ausnahme des öffentlichen Platzes - im Eigentum der Vorhabenträgerin sein bzw. wird ein notarieller Kaufvertrag mit einer entsprechenden Kaufoption geschlossen. Bezüglich des Erwerbs der öffentlichen Platzfläche hat die Kreisstadt Saarlouis ihr Interesse bekundet.

Topografie des Plangebiets

Das Plangebiet fällt von Westen nach Osten leicht ab. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie, mit Ausnahme der Entwässerung, in irgendeiner Weise auf



Blick auf das Plangebiet aus Richtung Nordosten (Platzfläche und angrenzendes Pfarr- und Jugendheim)

die Festsetzungen dieses Bebauungsplans - insbesondere auf die Festsetzung der Baufenster - auswirken wird.

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird über die östlich angrenzende Hauptstraße erschlossen. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die B 405 (Metzer Straße) im Süden sowie die Wallerfanger Straße (L 170) im Norden. Die nächsten Autobahn-Anschlussstellen finden sich ca. 1 km (BAB 620 - AS 2 „Wallerfangen“) bzw. 2,5 km (BAB 620 - AS 3 „Saarlouis-Mitte“) entfernt.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die ca. 50 m südöstlich des Plangebiets gelegene Bushaltestelle „Supermarkt“ (Buslinie 435 und 436 Richtung ZOB Kleiner Markt, Saarlouis).

Weiterer Erschließungsanlagen bedarf es zur Realisierung des Vorhabens nicht.

Ver- und Entsorgung

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

Aufgrund der Belastungssituation der Kanalisation erfolgt die Entwässerung des Plangebietes im modifizierten Mischsystem. Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Sollte eine Versickerung technisch



Blick auf das leer stehende Pfarrhaus aus Richtung Süden

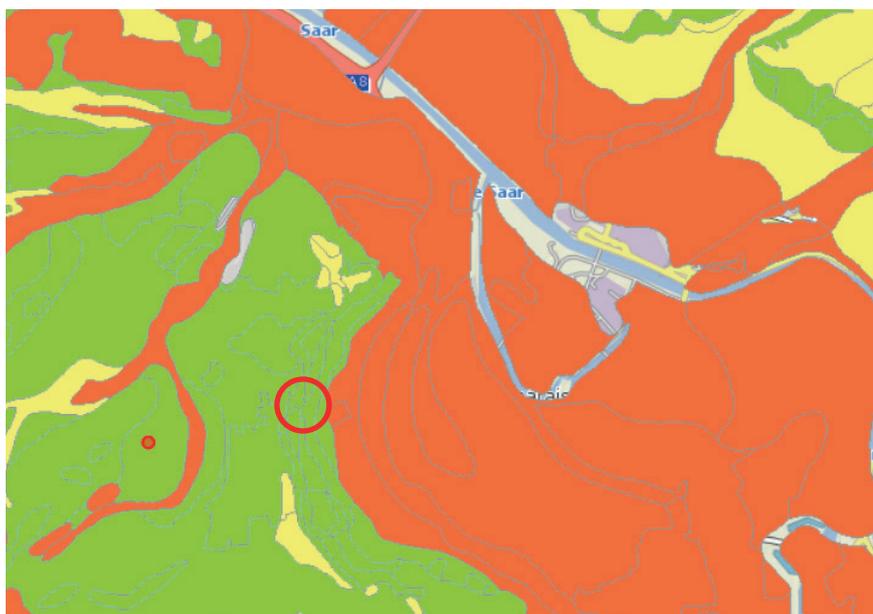
nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch eine Dachbegrünung oder andere geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen (Mischwasserkanal).

Gem. Geoportal ist das Plangebiet für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.

Gemäß der Berechnung der Regenwasserrückhaltung nach DWA-A 117 ist ein Rückhaltevolumen von 17.681 Litern erforderlich. Im Bereich des vorderen Hauses sind daher zwei Zisternen mit einem Volumen von jeweils 5.600 Liter geplant. Beim hinteren Haus ist eine Zisterne mit einem Volumen

von 9.200 Liter geplant. Dies entspricht einem Gesamtrückhaltevolumen von 20.400 Litern. Damit sind die Anforderungen erfüllt.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen rechtzeitig vor der Bauausführung noch mit den Versorgungsträgern und dem Tiefbauamt / Abwasserwerk abgestimmt werden.



Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet); Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 11.12.2018)



Ausschnitt des Kanalplans von Saarlouis-Beaumarais; Quelle: Kreisstadt Saarlouis

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Kernzone des Verdichtungsraumes, Siedlungsachse 1. Ordnung, Mittelzentrum und mittelzentraler Verflechtungsbereich für die Gemeinden Bous, Ens Dorf, Saarwellingen, Schwalbach, Wallerfangen und Überherrn
Vorranggebiete	Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Vorranggebiet für Grundwasserschutz (im Westen) sowie einem Vorranggebiet für Freiraumschutz (im Osten). Überlagerungen mit den Gebieten existieren nicht. Restriktionen für das Vorhaben sind somit nicht zu erwarten.
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 festgelegt • mind. einzuhaltender Dichtewert: 30 W / ha: wird eingehalten (Größe des Geltungsbereiches ca. 2.500 qm, 2 Wohngebäude mit 19 Wohnungen) • Baureifmachung für zweckentsprechende Nutzung eines Grundstückes (2 Mehrfamilienhäuser) • Plangebiet bereits erschlossen (somit keine Erschließung neuer Flächen im Außenbereich erforderlich) • keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebots

	Einwohner (30.09.2018)	Bedarfsfaktor (WE pro 1.000 EW und Jahr)	WE-Bedarf 2017-2030	Reserve FNP in ha	Dichte LEP	WE Reserven	Baulücken in B-Plänen nach § 30, § 33 und § 34 Abs. 4 BauGB	WE Bedarf aktuell
Spalten	A	B	C	D	E	F	G	H
Berechnung			$A/1000 \times B \times 10$			$D \times E$		$C - F - G$
Stadtteil Beaumarais	3.889	3,5	136	1,4*	30	42	25	69

Baulücken und künftiger Wohnungsbedarf im Stadtteil Beaumarais; Quelle: Kreisstadt Saarlouis, Stand: 11.12.2018

(*) Die Kreisstadt Saarlouis betreibt z. Zt. ein Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans; die aktuellen Zahlen der Reserveflächen im FNP (1987 - 74,3 ha) sind nicht mehr anwendbar, im aktuellen Entwurf des FNP ist eine Reservefläche von 1,4 ha vorgesehen

Kriterium	Beschreibung
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> • Der rückwärtige Teil des Grundstückes liegt im Bereich einer in der Bodenübersichtskarte des Saarlandes (BÜK 100) abgegrenzten Ablagerung niveo-äolischer Sande. Diese Einheit ist im LAPRO als seltener Bodentyp ausgewiesen, die gem. Kap. 2.3.2 der Begründung zum Landschaftsprogramm im Rahmen der Bauleitplanung vor großflächigem Abbau, Überbauung oder Ablagerungen zu schützen ist. Der Bebauungsplan lässt hier gem. dem ausgewiesenen Baufenster lediglich eine kleinflächige Überbauung (1 Wohngebäude) der ausgewiesenen BÜK-Einheit im hinteren Bereich des Grundstückes zu, was grundsätzlich nicht als großflächige Beanspruchung i.S.d. LAPRO zu betrachten ist. Hinzu kommt, dass hier bereits im Bestand die Böden durch das bestehende Gebäude, die umgebenden Versiegelungen (Wege, Randflächen) und durch die Anlage von Zierrasenflächen und Blumenrabatten auf der gesamten Fläche überprägt sind. • Das LAPRO formuliert darüber hinaus keine weiteren Funktionszuweisungen oder Entwicklungsvorschläge.
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	Nicht betroffen
Regionalpark	Lage im Regionalpark Saar (damit keine restriktiven Wirkungen verbunden)
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, Nationalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> • Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt rückwärtig unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet L 3 08 28 1 (LSG im Landkreis Saarlouis – im Bereich der Stadt Saarlouis [und Wallerfangen], Verordnung vom 31. März 1977, A.Bl. d. S. 1977 Nr. 19, S. 1977ff.). Da die Landschaftsschutzgebiets-Fläche durch den Bebauungsplan nicht direkt betroffen ist (die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - Stand Aufstellungsbeschluss vom 21.03.2018 - wurde entsprechend angepasst), sind die Verbotstatbestände nach § 5 der Verordnung nicht einschlägig. In das Gebiet hineinwirkende Effekte (z.B. Lärm) sind nicht als Verbotstatbestände formuliert, gegenüber der vormaligen Nutzung ist eine wesentliche Änderung der Wirkungen nicht zu erwarten. • Weitere Schutzgebiete bzw. -objekte nach BNatSchG bzw. SWG sind nicht betroffen.
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	Nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	Nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> • Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches sind keine Flächen der Biotopkartierung registriert, weder Lebensräume n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie noch n. § 30 BNatSchG geschützte Biotope. • Der Planungsraum liegt nicht innerhalb von ausgewiesenen Flächen des Arten- und Biotop-schutzprogrammes des Saarlandes. • Die ABDS-Datenbank (Arten- und Biotopschutzdaten des Saarlandes, Stand 2013) weist für den Geltungsbereich und das unmittelbare Umfeld keine Funddaten planungsrelevanter Arten auf. Innerhalb eines 1-km-Radius befindet sich lediglich ein Fundortnachweis der Breitflügel-Fledermaus (<i>Eptesicus serotinus</i>) aus dem innerörtlichen Bereich von Wallerfangen. • Auch die älteren Fundortdaten des ABSP belegen innerhalb eines 1 km-Radius keine Fundorte von Arten.
Beschreibung der Umwelt sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung: siehe Umweltbericht	
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> • Die Planung steht im Einklang mit den raumordnerisch und landesplanerisch vorgegebenen Entwicklungszielen. Schutzgebiete oder -objekte n. BNatSchG oder SWG sind nicht tangiert, der Geltungsbereich endet an der Grenze zum LSG L 3 08 28 1 • Von der Planung sind ausschließlich anthropogene Biotope mit geringen ökologischen Wertzahlen betroffen. Ca. 0,64 % des Geltungsbereiches sind bereits versiegelt. Wertgebend sind neben den straßenbegleitenden Linden lediglich ein schräg stehender mittelalter Apfelbaum und eine ältere Esskastanie im rückwärtigen Bereich des Grundstückes. Die Linden bleiben gem. der bauplanerischen Festsetzung erhalten, für die anderen Bäume ist i. S. d. Eingriffsregelung und (für die unter § 6 der Baumschutzsatzung der Stadt Saarlouis fallende Esskastanie) gleichzeitig Ersatz gem. § 8 der Baumschutzsatzung zu leisten.

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • Aus faunistischer Sicht sind die beanspruchten Biotopstrukturen zunächst nicht als besondere Funktionsräume für wertgebende, resp. besonders oder streng geschützte Tierarten zu werten. Aufgrund der innerörtlichen Lage ist lediglich mit mehr oder weniger siedlungsholenden Arten zu rechnen. Eine vollständige Erfassung der Avifauna war jahreszeitbedingt nicht möglich. Im vorliegenden Planungsfall scheint eine Potenzialanalyse ausreichend, da sich die grundsätzlichen Strukturen (jeweils zwei einzelstehende Gebäude unterschiedlicher Kubaturen sowie Ziergrünflächen) nicht ändern. Eine Betroffenheit im Hinblick auf die Verbotstatbestände n. § 44 BNatSchG ist lediglich für gehölzbrütende siedlungstypische Arten und Gebäudebrüter anzunehmen. Nistspuren belegen eine wiederholte Brut des Hausrotschwanzes auf dem Dachboden bzw. innerhalb der Firstentlüftungsöffnungen. Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die Öffnungen vor der Brutzeit zu verschließen. Für Gehölzbrüter stellen die Rodungsfristen n. § 39 Abs. 5 BNatSchG eine hinreichende Vermeidungsmaßnahme dar. • Auch bei den Fledermäusen stehen die Quartiermöglichkeiten am Standort im Vordergrund der Betrachtung, da die Bedeutung als Jagdraum augenscheinlich nicht über das normale Maß innerörtlicher Siedlungsbereiche hinausgeht. Die Gebäude weisen in der Fassade oder am Dach keine Spalten, abstehende Verblendungen etc. auf. Die Überprüfung des Dachbodens ergab keinen Hinweis auf eine Quartiernutzung. Für Reptilien, Amphibien und andere wertgebende bzw. besonders oder streng geschützte Arten bzw. Artengruppen fehlen innerhalb des Geltungsbereiches die notwendigen Habitatstrukturen. Unter der Prämisse, dass die im Umweltbericht aufgelisteten Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt, d. h. im Bebauungsplan festgesetzt werden, kann ein Eintreten der Verbotstatbestände n. § 44 Abs. 1, BNatSchG ausgeschlossen werden. Die Frage einer möglichen Freistellung von der Umwelthaftung n. § 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadengesetz ist zu bejahen, da nachweislich der Erhaltungszustand der relevanten hier vorkommenden Arten und deren Lebensräume durch die Planung nicht verschlechtert wird. Lebensräume nach Anhang 1 der FFH-Richtlinie kommen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor. • Unter den abiotischen Schutzgütern Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaftsbild lässt sich keine besondere qualitätsbezogene Disposition oder erhebliche Wirkung durch das Planungsvorhaben ableiten. • Durch die Anlage einer Obstwiese im rückwärtig an den Geltungsbereich anschließenden Bereich ist der Eingriff i. S. d. § 14 ff BNatSchG vollständig bilanziell ausgleichbar.
Kompensation des verbleibenden ökologischen Defizits	<ul style="list-style-type: none"> • Innerhalb des Geltungsbereiches kann die durch den Bebauungsplan ermöglichte zusätzliche Überbauung bzw. Versiegelung von Flächen, auch wenn sie gering ist, nicht vollständig kompensiert werden. Es verbleibt ein Bilanzdefizit von 1.155 ÖWE. • Zum Ausgleich des Bilanzdefizits i. S. d. Eingriffsregelung wird folgende Maßnahme festgelegt: der an den Geltungsbereich anschließende rückwärtige Grundstücksbereich soll als Obstwiese entwickelt werden. Hierbei sind insgesamt 6 - 8 Obstbaum-Hochstämme (3 xv, STU 12 - 14, Stammhöhe mind. 180 cm) regionaltypischer Sorten zu pflanzen. Die bisher mehrschürige, zierrasenartige Nutzung wird aufgegeben und die Fläche als extensive Wiese entwickelt. Hierzu wird die Fläche 2x im Jahr mit geeignetem Gerät (z. B. Einachser-Balkenmäher) gemäht. Der erste Mahdtermin sollte nicht vor dem 15.06. erfolgen.
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: Gemischte Baufläche (Quelle: Flächennutzungsplan Kreisstadt Saarlouis); Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt, Konsequenz: parallele Teiländerung des FNP gem. § 8 Abs. 3 BauGB</p> 

Kriterium	Beschreibung
Bebauungsplan	Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Aktuell ist die Fläche nach den Vorgaben des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen und ragt teilweise in Richtung Grenze des Landschaftsschutzgebietes geringfügig in den Außenbereich hinein. Danach kann das Vorhaben nicht realisiert werden.

Das Projekt

Berücksichtigung von Standortalternativen

Die Vorhabenträgerin ist mit konkreten Planungsabsichten für die Entwicklung der Fläche des „Pfarr- und Jugendheims Beaumarais“ an die Kreisstadt Saarlouis herantreten.

Eine Inanspruchnahme anderer Flächen im Außenbereich wird dadurch vermieden.

Das Grundstück liegt inmitten bestehender Bebauung und hat somit auch eine große städtebauliche Bedeutung.

Für die Entwicklung des Standortes eignen sich angesichts der umliegenden Nutzungen (in erster Linie Wohnen sowie das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen (u. a. Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe)), nur wenige Vorhaben. Die geplante Nutzung muss mit der vorhandenen Nutzung verträglich sein. Insbesondere die übergeordneten Verkehrsbelange der angrenzenden Hauptverkehrsstraße, das Störgradpotenzial für die umgebende Wohnnutzung 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 konfliktarme Alternative. Durch die geplante Entwicklung des Grundstückes wird die Kreisstadt der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht.

Die Standortfaktoren für eine Wohnnutzung sind günstig. So befinden sich in der unmittelbaren Umgebung (< 1,5 km) zum Plangebiet mehrere Bushaltestellen, eine Kindertagesstätte, eine Grundschule sowie mehrere Nahversorgungseinrichtungen und Gastronomiebetriebe. Über die nördlich gelegene Wallerfanger Straße (L 170) besteht zudem eine schnelle Anbindung zur Innenstadt von Saarlouis sowie an das überörtliche Verkehrsnetz (ca. 1 km bis zur BAB 620 - AS 2 „Wallerfangen“).

Zudem gewährleistet der vorliegende Entwurf den Erhalt der Platzfläche als zentrales Anliegen der Kreisstadt Saarlouis.

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

Städtebauliche Konzeption

Die Vorhabenträgerin, die Fa. Heitz & Krotten GmbH und Co KG, Beckinger Straße 13, 66780 Rehlingen, plant auf der Fläche des Pfarr- und Jugendheims in Beaumarais (Hauptstraße Hs.-Nr. 96 - 98) den Neubau einer Wohnanlage mit 19 Wohnungen und 29 Tiefgaragenstellplätzen sowie 2 Außenstellplätzen.

Im Rahmen dessen soll die vorhandene Bebauung abgerissen und durch eine neue Bebauung ersetzt werden. Insgesamt ist die Errichtung einer Wohnanlage mit zwei hintereinander angeordneten Wohngebäuden geplant.

Die Erschließung der Gebäude ist wie folgt vorgesehen:



Vorhaben- und Erschließungsplan; ohne Maßstab; Quelle: dessloch + dessloch, architekten aks, Stand: 29.08.2019; Bearbeitung: Kernplan



Straßenansicht; ohne Maßstab; Quelle: dessloch + dessloch, architekten aks, Stand: 29.08.2019

„An der von der Straße aus gesehenen rechten Grundstücksgrenze soll ein ca. 3,00 m breiter Streifen abgetrennt werden. Hier soll ein Fußweg errichtet werden, der eine direkte Verbindung zum im Wald befindlichen Feldweg darstellt und gleichzeitig als Feuerwehrzufahrt zum hinteren Haus dienen soll.“

Die fußläufige Erschließung der geplanten Gebäude (Eingänge) erfolgt ebenfalls über den geplanten Weg.

Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage erfolgt direkt vom Platz. Der Platz bis ca. zur bestehenden Bebauung soll eine öffentliche Verkehrsfläche werden.“

(Quelle: Objektbeschreibung Bauvorhaben „Neubau einer Wohnanlage mit 19 Wohnungen und 29 Tiefgaragenstellplätze, Hauptstraße 96-98 Saarlouis-Beaumarais“, Stand: 26.11.2018; dessloch + dessloch, architekten aks, Saarlouis)

Objektbeschreibung

„Die geplante Wohnanlage besteht aus zwei Gebäuden.

Das vordere Gebäude (Haus 1) hat 2 Vollgeschosse, ein ausgebautes Dachgeschoss und umfasst 8 Wohnungen. Die max. Firsthöhe bei Haus 1 bezogen auf Straßenniveau beträgt ca. 12,00 m.

Das hintere Gebäude (Haus 2) hat 3 Vollgeschosse, ein ausgebautes Dachgeschoss und umfasst 11 Wohnungen. Die max. Firsthöhe bei Haus 2 bezogen auf Straßenniveau beträgt ca. 15,00 m.

Haus 1 (vorne):

Im Erd- und Obergeschoss werden jeweils 3 Wohnungen erstellt. Die beiden äußeren

Wohnungen haben je 3 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Haus-Wirtschaftsraum und eine Terrasse bzw. einen Balkon. Die mittlere Wohnung hat 2 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum und eine Terrasse bzw. Balkon. Im Dachgeschoss werden 2 Wohnungen erstellt. Die Wohnungen haben 3 bzw. 4 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Abstellraum, Hauswirtschaftsraum und eine Dachterrasse.

Haus 2 (hinten):

Im Erd-, 1. und 2. Obergeschoss werden jeweils 3 Wohnungen erstellt. Die beiden äußeren Wohnungen haben je 3 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Haus-Wirtschaftsraum und eine Terrasse bzw. einen Balkon. Die mittlere Wohnung hat 2 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum und eine Terrasse bzw. einen Balkon. Im Dachgeschoss werden 2 Wohnungen erstellt. Die Wohnungen haben 3 bzw. 4 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Abstellraum, Hauswirtschaftsraum und eine Dachterrasse.

Als Dachform ist ein Mansarddach mit einer Neigung von 60 - 65° und einem begrünten Flachdach als oberer Abschluss geplant.

Die beiden geplanten Gebäude sind durch ein durchgehendes Kellergeschoss verbunden. Das Dach des Verbindungsbaus im Kellergeschoss erhält ebenfalls ein begrüntes Flachdach. Im Kellergeschoss befindet sich eine Tiefgarage mit 29 Tiefgaragenstellplätzen, Abstellräume für Fahrräder, Kinderwagen und die Hausanschluss- bzw. Heizräume. Kellerräume sind nicht vorgesehen, in den Wohnungen sind entsprechende Abstellräume geplant.

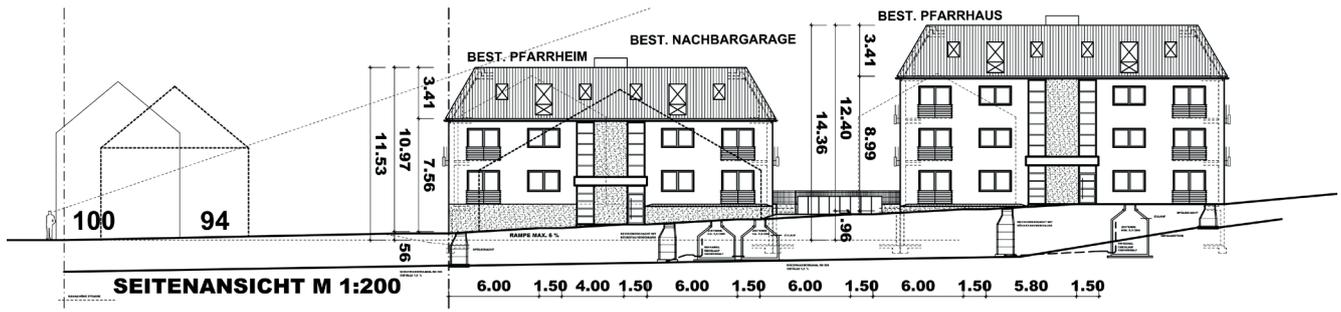
Beide Gebäude erhalten jeweils einen Aufzug, sodass alle Wohnungen barrierefrei zugänglich sind.

Die Wohnungen werden mit Fußbodenheizung ausgestattet, die über eine witterungsgeführte Zentralheizung versorgt wird. Als Heizmedium dienen entweder ein Gas-Blockheizkraftwerk mit Kraft-Wärme-Kopplung oder eine Wärmepumpe. Die Anforderungen der ENEC werden eingehalten. Warmwasser wird dezentral über Warmwasser-Stationen in den Wohnungen erzeugt.“

Bei Realisierung eines Blockheizkraftwerkes wird dieses dem Gebäude baulich und funktional untergeordnet sein. Evtl. erforderliche Auflagen werden ggf. über die techn. Gebäudeausstattung im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

„Die Außenanlage wird komplett angelegt. Eventuell zu fallende Bäume werden durch Ersatzpflanzungen ersetzt. Auf dem Grundstück wird ein Spielplatz errichtet. Im Außenbereich sind noch 2 Besucherparkplätze geplant, die vom Marktplatz direkt angefahren werden können.“

(Quelle: Objektbeschreibung Bauvorhaben „Neubau einer Wohnanlage mit 19 Wohnungen und 29 Tiefgaragenstellplätze, Hauptstraße 96-98 Saarlouis-Beaumarais“, Stand: 26.11.2018; dessloch + dessloch, architekten aks, Saarlouis)



Seitenansicht; ohne Maßstab; Quelle: dessloch + dessloch, architekten aks, Stand: 29.08.2019

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

Festsetzung

Siehe Plan.

Zulässig ist Wohnnutzung im Sinne eines

Allgemeinen Wohngebietes der BauNVO.

Begründung

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).

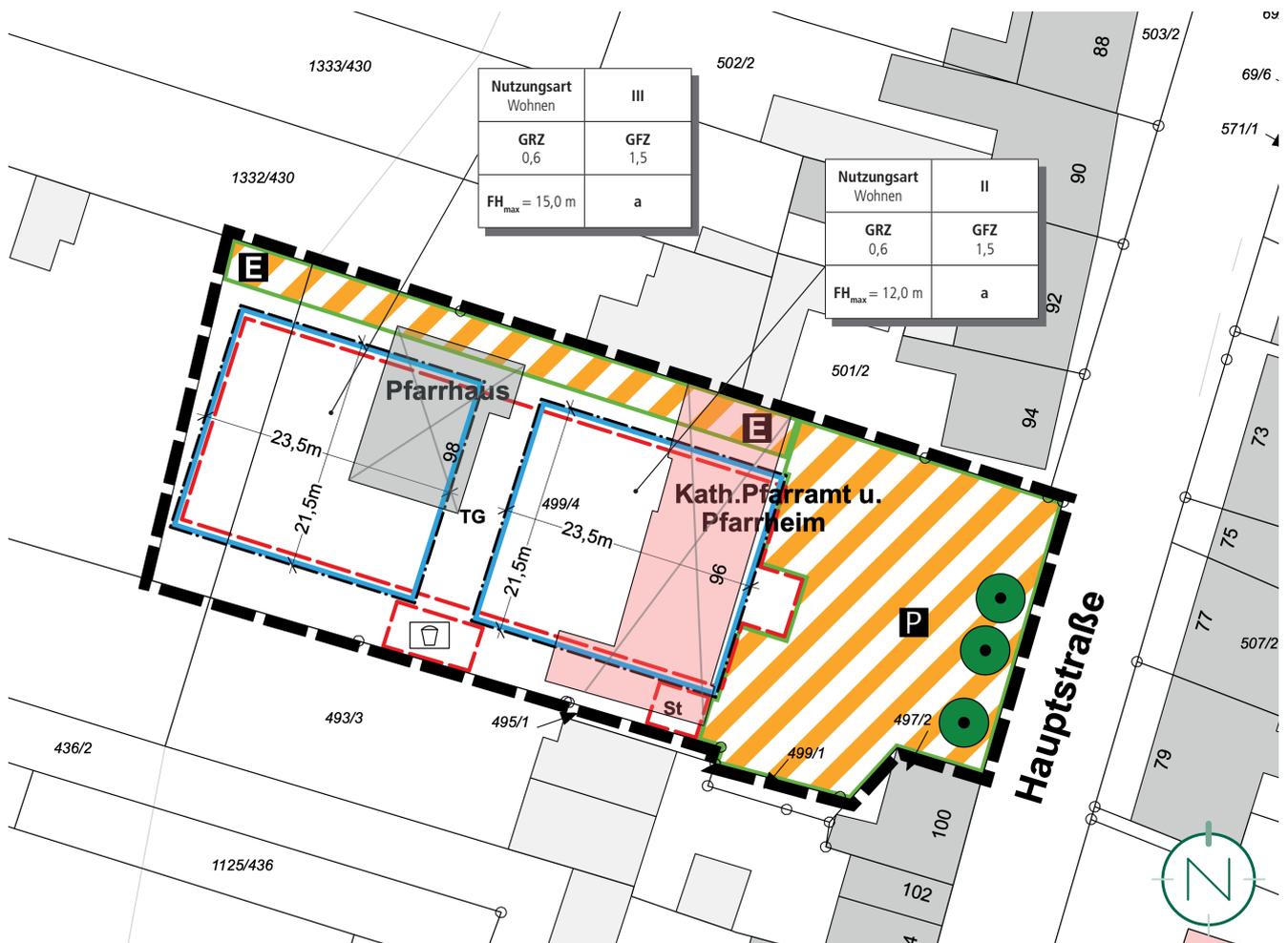
Zentrales Anliegen dieses Bebauungsplanes ist das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der geplanten Wohnanlage.

Diese Wohnnutzung wird auch aus Gründen der Gesamtstadtentwicklung verfolgt. Es soll ein Gebiet entwickelt werden, das ausschließlich dem Wohnen dient.

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

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

Andere Nutzungen sind an diesem Standort nicht gewünscht.



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

Maß der baulichen Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen

Festsetzung

Siehe Plan.

Maßgebender oberer Bezugspunkt der Höhe für die baulichen und sonstigen Anlagen ist die Firsthöhe (FH).

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen innerhalb des Plangebietes ist die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

Die zulässige Firsthöhe kann durch technische Aufbauten (z. B. Aufzugsschacht) auf einer Fläche von max. 3 x 3 m bis zu einer Höhe von max. 1 m überschritten werden.

Begründung

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

Die festgesetzten Höhen sind aus dem städtebaulichen Konzept abgeleitet. Demnach ist das vordere Gebäude geringfügig größer als der Gebäudebestand der Hauptstraße links und rechts des Dorfplatzes. Die Traufhöhe des bestehenden Pfarr- und Jugendheimes wird vom Vordergebäude weitgehend übernommen, die Firsthöhe minimal überschritten. Das rückwärtige Gebäude ragt demgegenüber über die bestehende Bebauung hinaus.

Das hintere Gebäude ragt zwar über die bestehende Bebauung hinaus, aufgrund der Lage in der zweiten Reihe und der Topografie geht hiermit jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes einher.

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

Durch die Höhenfestsetzungen wird einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung

vorgebeugt. Dadurch soll verhindert werden, dass durch Nicht-Vollgeschosse (z. B. durch Staffelgeschosse) eine unverhältnismäßige Ausnutzung erfolgt.

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

Die Festsetzung, dass die zulässige Firsthöhe durch technische Aufbauten (z. B. Aufzugsschacht) überschritten werden darf, dient der Gewährleistung des ordnungsgemäßen Betriebes der baulichen Anlage.

Grundflächenzahl (GRZ)

Festsetzung

Siehe Plan.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO und § 17 Abs. 2 BauNVO auf 0,6 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

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

mitzurechnen.

Analog § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Der Grundstücksfläche i. S. v. § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen. Gemeinschaftsanlagen sind private Anlagen, die einem begrenzten Kreis von Grundstückseigentümern gehören, die durch die gemeinsame Errichtung und Unterhaltung einer Verpflichtung aus gesetzlichen Vorschriften nachkommen (z. B. Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze, Spielplatz).

Begründung

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. Der Zuschnitt des Geltungsbereiches wurde so gewählt, dass das festgesetzte Landschaftsschutzgebiet „L 3.08.28.1“ außerhalb des Plangebietes liegt. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes reicht demnach nur bis zur Grenze des Landschaftsschutzgebietes.

Die Grundflächenzahl ist im Vergleich zu den Bemessungsobergrenzen des § 17 BauNVO für Wohngebiete dadurch erhöht.

Gem. § 19 Abs. 3 BauNVO ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche grundsätzlich die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Der heute bereits bebaubare Bereich des Grundstücks (Bauland) ist deutlich größer (ca. 2.500 qm). Lediglich aufgrund des Erhalts der öffentlichen Platzfläche und damit der Sicherung der städtischen Planungsinteressen wurde ein verkleinerter Zuschnitt des Baugrundstückes gewählt. Würde die Berechnung der GRZ auf der Grundlage des gesamten Baugrundstücks erfolgen, so würden die Obergrenzen eingehalten.

Die erhöhte GRZ wird darüber hinaus durch grünordnerische Festsetzungen (u. a. Begrünung des Flachdaches der Tiefgarage, Pflanzung von Bäumen) ausgeglichen. Somit ist die erhöhte GRZ vertretbar.

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.

Zahl der Vollgeschosse

Festsetzung

Siehe Plan.

Die Zahl der Vollgeschosse wird analog § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt. Garagengeschosse (Tiefgarage) / Kellergeschosse sind auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen (§ 21 a Abs. 1 BauNVO).

Begründung

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

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse leitet sich aus dem städtebaulichen Konzept ab. Demnach sind für das vordere Gebäude max. 2 Vollgeschosse zulässig, was der Bestandsbebauung sowie dem angrenzenden Gebäudebestand der Hauptstraße links und rechts des Dorfplatzes entspricht.

Für das rückwärtige Gebäude sind dem gegenüber max. 3 Vollgeschosse zulässig und somit eine höhere Vollgeschossezahl als in der Umgebung. Aufgrund der Lage in der zweiten Reihe und der Topografie geht hiermit jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes einher.

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

kommt. Auch der Bestand weist bereits eine zweigeschossige Bebauung auf.

Einer wesentlichen Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes wird damit entgegengewirkt.

Geschossflächenzahl

Festsetzung

Siehe Plan.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO, § 17 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO mit 1,5 festgesetzt.

Die Tiefgarage ist bei der Ermittlung der GFZ nicht anzurechnen.

Begründung

Die Geschossflächenzahl analog § 20 Abs. 2 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

Die Geschossflächenzahl ist somit im Vergleich zu den Bemessungsobergrenzen des § 17 BauNVO für Wohngebiete erhöht.

Dies resultiert daraus, da das Grundstück eigentlich deutlich größer ist (ca. 2.500 qm; ohne die Fläche, die im Landschaftsschutzgebiet liegt). Lediglich aufgrund des Erhalts der öffentlichen Platzfläche und damit der Sicherung der städtischen Planungsinteressen wurde ein verkleinerter Zuschnitt gewählt. Würde die Berechnung der GFZ auf der Grundlage des gesamten Baugrundstücks erfolgen, so würden die Obergrenzen eingehalten.

Der Zuschnitt des Geltungsbereiches wurde zudem so gewählt, dass das festgesetzte Landschaftsschutzgebiet „L 3.08.28.1“ außerhalb des Plangebietes liegt. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes reicht demnach nur bis zur Grenze des Landschaftsschutzgebietes.

Eine geringere Geschossflächenzahl 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 Obergrenze wäre an diesem Standort somit unverhältnismäßig.

Bauweise

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

Festsetzung

Es wird eine abweichende Bauweise analog § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung zulässig.

Begründung

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

Gemäß dem städtebaulichen Konzept ist eine abweichende Bauweise erforderlich, u. a. da die Hauptbaukörper durch ein Garagen-/Kellergeschoss miteinander verbunden sind.

In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung zur öffentlichen Platzfläche zulässig.

Die benachbarte Bebauung weist überwiegend eine geschlossene Bebauung auf. Durch das Anliegen der Stadt, die Platzfläche zu erhalten, ist die Fortführung der geschlossenen Bauweise somit nicht möglich und damit auch ein „Rücksprung“ der Bebauung gegeben.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Festsetzung

Siehe Plan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Analog § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (0,5 m) kann zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugewe-

biet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die zur Versorgung und Entsorgung des Baugebietes dienenden Anlagen (z. B. Blockheizkraftwerk) sind analog § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Die Abstandsflächen liegen nicht vollständig auf dem Grundstück selbst. Sie werden in Teilbereichen auf öffentlichen Verkehrsflächen (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) nachgewiesen.

Begründung

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 gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß (0,5 m) überschritten werden darf.

Die Baugrenzen orientieren sich unter Beachtung geringfügiger Spielräume an der städtebaulichen Konzeption der geplanten Bebauung. Gegenüber der benachbarten Bebauung wird zwar eine größere Bautiefe ermöglicht, aufgrund des Erhalts der Platzfläche besteht jedoch nicht die Möglichkeit einer direkten straßenbegleitenden Bebauung, sodass durch die größere Bautiefe hierdurch eine Kompensation erzielt werden kann.

Durch die Definition zweier separater Baufenster für die beiden Hauptbaukörper wird eine Massierung und damit eine etwaige dominierende Wirkung der Baukörper und ein weiteres Heranrücken an das Landschaftsschutzgebiet verhindert. Somit können städtebauliche Spannungen zur Umgebung vermieden werden. Aus diesem Grund wird das Garagengeschoss (bzw. das Kellergeschoss) gesondert als Fläche für Tiefgarage mit Zufahrt ausgewiesen.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Hier kann z. B. der

Spielfeld errichtet werden. Die zur Versorgung und Entsorgung des Baugebietes dienenden Anlagen (z. B. Blockheizkraftwerk) sind analog § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

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

Damit ist eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke 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 bzw. den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nachgewiesen.

Flächen für Stellplätze

Analog. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Stellplätze sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

Begründung

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes oberirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bereitgestellt. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Der Stellplatzschlüssel ist den örtlichen Bauvorschriften zu entnehmen. Dieser ist aus stadtplanerischer Sicht ausreichend.

Für 19 Wohnungen sind demnach 29 Stellplätze erforderlich. Das Planvorhaben sieht den Neubau einer Wohnanlage mit 19 Wohnungen und 29 Tiefgaragenstellplätzen sowie 2 Außenstellplätzen vor. Es werden somit ausreichend Stellplätze zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs geschaffen.

Flächen für Tiefgaragen mit Zufahrten

Analog. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Tiefgaragen mit Zufahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür festgesetzten Flächen für Tiefgaragen mit Zufahrten zulässig.

Lüftungsschächte, etc. sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür festgesetzten Flächen für Tiefgaragen mit Zufahrten zulässig.

Begründung

Ergänzend zur Festsetzung der Flächen für Stellplätze werden Flächen für Tiefgaragen mit Zufahrten festgesetzt. Dies dient ebenfalls der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein zusätzliches unterirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes.

Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bereitgestellt.

Tiefgaragen mit Zufahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür festgesetzten Flächen für Tiefgaragen mit Zufahrten zulässig.

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.

Die Tiefgarageneinfahrt erfolgt vom öffentlichen Platz aus.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Analog. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Festsetzung

In dem vorderen, dem öffentlichen Marktplatz (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) zugewandten Gebäude sind maximal 8 Wohnungen zulässig. In dem hinteren, in zweiter Reihe liegenden Gebäude sind maximal 11 Wohnungen zulässig.

Begründung

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen je Wohngebäude strebt die Kreisstadt Saarlouis eine Steuerung der Bevölkerungsentwicklung im Plangebiet an. Gleiches gilt im Hinblick auf das Entstehen eines zumutbaren Verkehrsaufkommens.

Insgesamt soll mit der Festsetzung dem angestrebten Charakter einer aufgelockerten Bebauung auch im Hinblick auf die Wohn-dichte entsprochen werden.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Öffentliche Platzfläche

Analog. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Begründung

Die Platzfläche im Bereich des Pfarr- und Jugendheimes wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: öffentliche Platzfläche) festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

Die Platzfläche bleibt somit in ihrer bisherigen Größe erhalten. Damit wird auch das mit dem vorangegangenen Aufstellungsbeschluss verfolgte Ziel erreicht.

Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage der Wohnanlage erfolgt direkt von der Platzfläche.

Dort, wo heute eine Erschließungsbau-laste eingetragen ist, erfolgt die Erschließung künftig über eine öffentliche Platzfläche.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Wirtschaftsweg / Eigentümerweg

Analog. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Begründung

„An der von der Straße aus gesehen rechten Grundstücksgrenze soll ein ca. 3,00 m breiter Streifen abgetrennt werden. Hier soll ein Fußweg errichtet werden, der eine direkte Verbindung zum im Wald befindlichen Feldweg darstellt und gleichzeitig als Feuerwehrrzufahrt zum hinteren Haus dienen soll. Die fußläufige Erschließung der geplanten Gebäude (Eingänge) erfolgt ebenfalls über den geplanten Weg.“

(Quelle: Objektbeschreibung Bauvorhaben „Neubau einer Wohnanlage mit 19 Wohnungen und 29 Tiefgaragenstellplätze, Hauptstraße 96-98 Saarlouis-Beaumarais“, Stand: 26.11.2018; dessloch + dessloch, architekten aks, Saarlouis)

Der geplante Weg soll in Privateigentum bleiben, jedoch gewidmet werden. Er wird daher als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Wirtschaftsweg / Eigentümerweg) festgesetzt.

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

Analog. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Festsetzung

Gehölzrodung außerhalb der Brut- und Setzzeiten bzw. der Zeit der Sommerquartiernahme: Die Baufeld-räumung/Rodung von Gehölzen darf gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Damit ist der Schutz von Gelegen und Nestlingen der europäischen Vogelarten und der im Sommer (z.B. unter der Borke des Apfelbaumes) potenziell übertagenden Fledermäuse hinreichend sicher gewährleistet.

Verschluss der Firstentlüftungsöffnungen: Sofern die Abrissarbeiten des hinteren Pfarrgebäudes nicht außerhalb der Brutzeiten im Winterhalbjahr durchgeführt werden, sind die Firstentlüftungsöffnungen z.B. mit Gummistopfen oder

Lüftungsklappen zu verschließen, um eine erneute Brut des Hausrotschwanzes in den Röhren oder auf dem Dachboden zu verhindern.

Bodenarbeiten: Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18 915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) durchzuführen. Innerhalb des Baufeldes sind ggfs. vorhandene Oberböden abzutragen, zwischenzulagern und an den begrünten Bereichen, nach Möglichkeit am gleichen Standort wieder einzubauen. Zuvor sind verdichtete Unterböden wieder aufzulockern.

Anbringen von Nisthilfen für Gebäudebrüter: An jedem der beiden Neubauten sind mindestens je zwei Nisthilfen für Mauersegler und/oder Haussperlinge sowie mindestens vier weitere Kästen für Höhlen- oder Halbhöhlenbrüter an geeigneten Stellen anzubringen. Um den Dachboden für Gebäudebrüter und Fledermäuse zugänglich zu machen, sollten auch in den neuen Gebäuden etwaige Entlüftungsöffnungen nicht vergittert werden.

Begründung

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

Flächen für Gemeinschaftsanlagen; hier: Spielplatz

Analog. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Begründung

In das Bebauungsplankonzept ist eine potenzielle Spielplatzfläche integriert, die bei Bedarf realisiert werden kann. Diese Fläche ist mit der Festsetzung bauplanungsrechtlich gesichert.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Analog. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Festsetzung

Sofern die Esskastanie (BHD = ca. 60 cm; STU ca. 190 cm) im rückwärtigen Bereich des Grundstückes gefällt wird, sind innerhalb des an den Geltungsbereich anschließenden rückwärtigen Grundstücksbereiches zwei Bäume als Ausgleich gem. § 8 Abs. 2 der Baumschutzsatzung der Stadt Saarlouis zu pflanzen (Pflanzqualität Hochstamm, 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20 cm).

Bei allen Baumpflanzungen muss grundsätzlich die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche (Baumscheibe) mindestens 6,0 m² betragen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen wie z.B. die Bepflanzung mit bodendeckenden Kleingehölzen oder Stauden, Ramm-Borden o. ä. vor Oberflächenverdichtung zu schützen. Im Falle beengter Verhältnisse sind Belüftungs- und Bewässerungskanäle anzulegen; die Pflanzgrube muss mindestens 12,0 m³ umfassen und 1,50 m tief sein.

Die Empfehlungen der FLL (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 - Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2. Ausgabe 2015, Teil 2 Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2. Ausgabe 2010 sowie die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen) ebenso wie die einschlägigen DIN Normen (DIN 18916 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten) sind zu beachten.

Die Baumbepflanzung sind dauerhaft zu sichern und bei Ausfall durch eine gleichartige Baumpflanzung zu ersetzen.

Das Flachdach der Tiefgarage (zwischen den beiden Gebäuden) ist als intensiv begrünte Fläche auszubilden und auf mindestens 25 cm Substratauflage mit Gräsern, Kräutern und bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und zu erhalten.

Begründung

Aufgrund der zentralen innerörtlichen Lage des Wohngebietes in direkter Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnbebauung und dem Übergang zur freien Landschaft und dem Landschafts-

schutzgebiet im Westen 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 Tiefgarage / des Garagengeschosses zur Steigerung der Aufenthaltsqualität sowie dem Ausgleich des ökologischen Defizits.

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

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Analog. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Naturraumtypische und standortgerechte Gehölze sind, sofern es der Gesundheitszustand erlaubt und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, zu erhalten, und in die Planung zu integrieren. Dies gilt insbesondere für die drei Linden im vorderen Bereich des Grundstückes. Die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.

Begründung

Die Festsetzung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dient dem Erhalt der naturraumtypischen und gebietsprägenden Gehölze im Plangebiet.

Bäume mit einem Stammumfang von 60 und mehr cm sind dabei grundsätzlich durch die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis geschützt.

Die drei Bäume im Bereich der öffentlichen Platzfläche sollen erhalten werden.

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

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

Festsetzung

- Stellplatz: Je Wohneinheit sind 1,5 PKW-Stellplätze (inkl. Besucherparkplätze) nachzuweisen.
- Dachform, Dacheindeckung: Als Dachform sind Mansarddächer (60° bis 65°) und begrünte Flachdächer zulässig.
- Fassadengestaltung: Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk, unpolierter Naturstein und Holzverkleidungen zulässig. Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden/reflektierenden Materialien und Keramikplatten. Ausnahmsweise sind auch andere Materialien zulässig. Eine Fassadenbegrünung ist ausdrücklich erlaubt.
- Einfriedungen: Innerhalb des Plangebietes sind Einfriedungen (Zäune, Hecken, etc.) bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m zulässig.
- Mülltonnen sind entweder in Schränken einzubauen oder sichtgeschützt aufzustellen.
- Niederschlagswasser:
 - Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück örtlich zu versickern. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 138 für ein 5-jähriges Regenereignis anhand der ermittelten, abflusswirksamen Grundstücksflächen und den aus dem örtlichen Baugrundgutachten resultierenden Versickerungsraten erfolgen. Sollte eine Versickerung technisch nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und im Regelfall auf maximal 1l/s gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 117 für ein 5-

jähriges Regenereignis anhand der ermittelten Grundstücksflächen und dem Drosselabfluss in Höhe von maximal 1 l/s und einer Drosselabflussspende von minimal 2 l/(sxha) erfolgen. Unabhängig vom Ergebnis des rechnerischen Nachweises beträgt das zu schaffende, ständig auf dem Grundstück vorzuhaltende, Mindestrückhaltevolumen 5 Kubikmeter. Der entsprechende rechnerische Nachweis ist dem Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis vor Baubeginn zur Freigabe vorzulegen. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

- Die geplanten Grundstücksoberflächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, etc.) müssen versickerungsfähig hergestellt werden.
- Drainagen dürfen nicht an den Kanal angeschlossen werden.

Begründung

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Die getroffenen Festsetzungen wurden zur Gewährleistung einer einheitlichen und typischen Gestaltung des Stadtbildes definiert und vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Landschaftsbild.

Die Festsetzungen bzgl. des Niederschlagswassers dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebiets.

Auswirkungen des Bebauungsplans, 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 Bebauungsplans 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
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den vorhabenbezogenen 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 Lebensbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf die

Umgebung und von der Umgebung auf das Plangebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wurden so gewählt, dass sich das Bauvorhaben hinsichtlich Art der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügt. Hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ist das Vorhaben abweichend zur Umgebung zu werten. Aufgrund des Erhalts der Platzfläche, ist die Eigenart der benachbarten Bebauung nicht auf das Grundstück übertragbar. Statt der Fortführung der geschlossenen Bebauung ist hier nur eine zurückversetzte Bebauung möglich. Der Erhalt der Platzfläche zugunsten der Stadt wird dabei durch die Bebauung in zweiter Reihe kompensiert. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebiets jede Form der Nutzung aus, die innergebietslich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen könnte.

Die unmittelbare Umgebung dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen bzw. als Standort von Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gegenseitige Beeinträchtigungen des Plangebiets mit dem Bestand im Umfeld sind daher nicht zu erwarten.

Über die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Grundstücke gewährleistet.

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

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 vorhabenbezogene Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Die Fläche des Pfarr- und Jugendheimes in Beaumarais wird für eine Neuentwicklung (Neubau einer Wohnanlage) bereit gestellt. Durch die Errichtung von zwei 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 Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Stadt- und Landschaftsbilds

Die städtebauliche und gestalterische Qualität des Plangebietes ist gegenwärtig aufgrund der leer stehenden Bebauung (Pfarr- und Jugendheim / Pfarrhaus) eingeschränkt. Sowohl der rückzubauende 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 gestalterische Konzeption des geplanten Vorhabens wird das Stadt- und Erscheinungsbild des Plangebietes und des direkten Umfeldes städtebaulich und gestalterisch aufgewertet.

Aufgrund der großen Platzfläche - die als solche erhalten bleiben soll - wird gegenüber der Umgebung eine Bebauung im rückwärtigen Bereich ermöglicht.

Durch den Erhalt der Platzfläche zugunsten der Öffentlichkeit verzichtet der Vorhabenträger auf eine Bebauung im vorderen Bereich entlang der Straße. Die Verlagerung der Bebauungstiefe in den rückwärtigen Bereich ist daher als Kompensation für die verloren gegangene Fläche unmittelbar an der Straße zu verstehen. Gleichzeitig wird dem Vorhabenträger eine deutlich größere Bautiefe und -höhe zugestanden. Aufgrund der Lage in der zweiten Reihe und der Topografie geht hiermit jedoch keine wesentliche

Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes einher.

Auch von der Anordnung und Gestaltung der geplanten Baukörper geht insgesamt keine erheblich 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 Baufenster).

Die festgesetzten Höhen sind aus dem städtebaulichen Konzept abgeleitet. Demnach ist das vordere Gebäude geringfügig größer als der Gebäudebestand der Hauptstraße links und rechts des Dorfplatzes. Die Traufhöhe des bestehenden Pfarr- und Jugendheimes wird dabei vom Vordergebäude weitgehend übernommen, die Firsthöhe minimal überschritten. Lediglich das rückwärtige Gebäude ragt demgegenüber über die bestehende Bebauung hinaus. Aufgrund der Lage in der zweiten Reihe und der Topografie geht hiermit jedoch keine Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes einher.

Auch wird durch die hintere Baugrenze ein Heranrücken an das Landschaftsschutzgebiet vermieden.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich ist aufgrund der bestehenden Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung (u. a. Wohn- und Gartennutzung; Kirche; Hauptverkehrsstraße) und der daraus resultierenden Störisdisposition aufgrund der Anliegeraktivitäten entsprechend vorbelastet.

Die Planung steht in Einklang mit den raumordnerisch und landesplanerisch vergebenen Entwicklungszielen. Schutzgebiete oder -objekte nach BNatSchG oder SWG sind nicht tangiert, der Geltungsbereich endet an der Grenze zum LSG L 3 08 28 1.

Von der Planung sind ausschließlich anthropogene Biotope mit geringen ökologischen Wertzahlen betroffen.

Aus faunistischer Sicht sind die beanspruchten Biotopstrukturen zunächst nicht als besondere Funktionsräume für wertgebende, resp. besonders oder streng geschützte Tierarten zu werten.

Aufgrund der innerörtlichen Lage ist lediglich mit mehr oder weniger siedlungsholden Arten zu rechnen. Eine Betroffenheit im Hinblick auf die Verbotstatbestände n. § 44 BNatSchG ist lediglich für gehölzbrütende siedlungstypische Arten und Gebäudebrüter anzunehmen. Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die Firstentlüftungsöffnungen vor der Brutzeit zu verschließen. Für Gehölzbrüter stellen die Rodungsfristen n. § 39 Abs. 5 BNatSchG eine hinreichende Vermeidungsmaßnahme dar.

Auch bei den Fledermäusen stehen die Quartiermöglichkeiten am Standort im Vordergrund der Betrachtung, da die Bedeutung als Jagdraum augenscheinlich nicht über das normale Maß innerörtlicher Siedlungsbereiche hinausgeht. Die Gebäude weisen in der Fassade oder am Dach keine Spalten, abstehende Verblendungen etc. auf. Die Überprüfung des Dachbodens ergab keinen Hinweis auf eine Quartiernutzung.

Für Reptilien, Amphibien und andere wertgebende bzw. besonders oder streng geschützte Arten bzw. Artengruppen fehlen innerhalb des Geltungsbereiches die notwendigen Habitatstrukturen.

Unter Beachtung und Einhaltung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen kann ein Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Die Frage einer möglichen Freistellung von der Umwelthaftung gem. § 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadengesetz ist zu bejahen, da nachweislich der Erhaltungszustand der relevanten hier vorkommenden Arten und deren Lebensräume durch die Planung nicht verschlechtert wird.

Unter den abiotischen Schutzgütern Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaftsbild lässt sich keine besondere qualitätsbezogene Disposition oder erhebliche Wirkung durch das Planungsvorhaben ableiten.

Durch die Anlage einer Obstwiese im rückwärtig an den Geltungsbereich anschließenden Bereich ist der Eingriff i. S. d. § 14 ff BNatSchG vollständig bilanziell ausgleichbar.

Umweltschützende Belange werden durch die Planung somit nicht negativ beeinträchtigt.

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

Mit der Realisierung der geplanten Wohnanlage wird es zu einem geringfügigen Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen (in erster Linie Anwohnerverkehr). Aufgrund der ausreichenden Dimensionierung der Hauptstraße kann der zusätzlich entstehende Verkehr problemlos aufgenommen werden.

Der ruhende Verkehr wird an zentralen Stellen des Plangebietes in einer Tiefgarage sowie an den der öffentlichen Platzfläche zugewandten Stellplatzflächen neben dem vorderen Wohngebäude geordnet. Dies trägt dazu bei, dass ruhender Verkehr und Parksuchverkehr in der unmittelbaren Umgebung 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 der getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Gemäß der Berechnung der Regenwasserrückhaltung nach DWA-A 117 ist ein Rückhaltevolumen von 17.681 Litern erforderlich. Im Bereich des vorderen Hauses sind daher zwei Zisternen mit einem Volumen von jeweils 5.600 Liter geplant. Beim hinteren Haus ist eine Zisterne mit einem Volumen von 9.200 Liter geplant. Dies entspricht einem Gesamtrückhaltevolumen von 20.400 Litern. Damit sind die Anforderungen erfüllt.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Das Grundstück ist durch den aktuellen Gebäudebestand, der im Zuge des Vorhabens abgerissen werden soll, bereits zu einem Großteil versiegelt. 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 insgesamt ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist aus Vorsorgegründen ein Hinweis zum Abfluss des Wassers bei Starkregenereignissen aufgenommen.

Auswirkungen auf die Belange der Erhaltung und Fortentwicklung des Stadtteils

Mit der planungsrechtlichen Sicherung der öffentlichen Platzfläche wird der Ortsmittelpunkt erhalten und kann auch weiter für Pfarr- und Dorffeste genutzt 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.

Gegenüber der umliegenden Bebauung wird dem privaten Grundstückseigentümer / Vorhabenträger vielmehr eine Bebauung im rückwärtigen Bereich zugestanden.

Durch den Erhalt der Platzfläche zugunsten der Öffentlichkeit verzichtet dieser auf eine Bebauung im vorderen Bereich entlang der Straße. Die Verlagerung der Bebauungstiefe in den rückwärtigen Bereich ist hieraus begründet. Die Höhe der baulichen Anlage im rückwärtigen Bereich auf dem Grundstück begründet sich aus der Topografie.

Die Belange der angrenzenden Nachbarschaft werden somit durch das Bauvorhaben nicht übermäßig beeinträchtigt. Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

Es sind somit auch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

- Revitalisierung einer untergenutzten Fläche im Sinne der Innenentwicklung, sinnvolle Nachverdichtung des Bestandes mit gleichzeitigem Erhalt des Ortsmittelpunktes
- Mit der Erweiterung des Angebotes an hochwertigem Wohnen wird die Kreisstadt / der Vorhabenträger der bestehenden Nachfrage gerecht
- Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes; ökologisches Defizit wird vollständig ausgeglichen
- Keine erheblich 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 sowie keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine erheblichen Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

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

Fazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Kreisstadt Saarlouis zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.