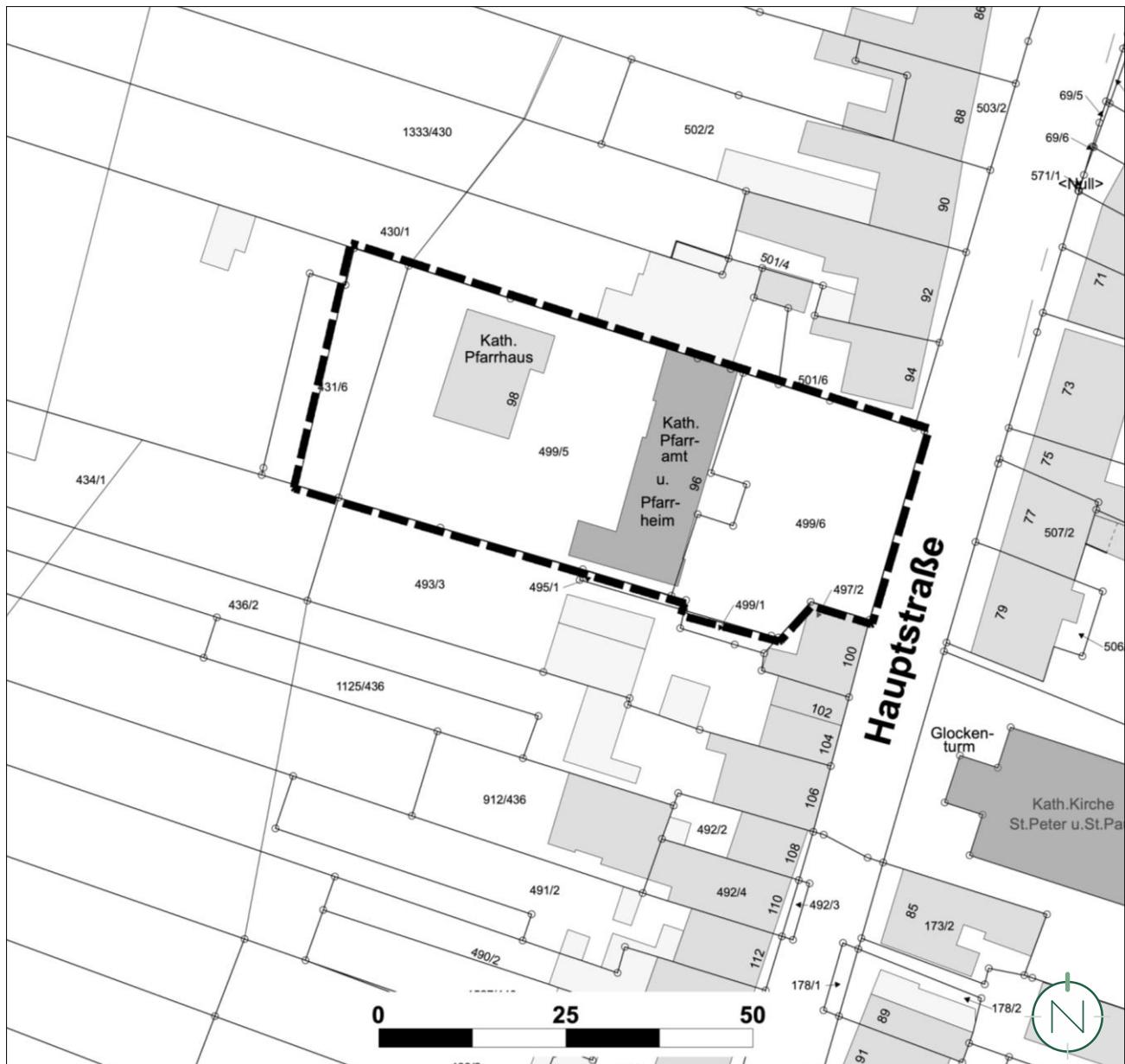


Bekanntmachung der Kreisstadt Saarlouis
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan
“Pfarr- und Jugendheim Beaumarais“, Stadtteil Beaumarais
Satzungsbeschluss zur 1. Teiländerung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner öffentlichen Sitzung am 22.05.2025 die 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Pfarr- und Jugendheim Beaumarais“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan in Kraft.



Geltungsbereich der 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Pfarr- und Jugendheim Beaumarais“; Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2024); Bearbeitung: Kernplan

Für den Bereich des Pfarr- und Jugendheims Beaumarais wurde bereits im Jahr 2022 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt. Mit diesem wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohnanlage

mit zwei hintereinander angeordneten Wohngebäuden geschaffen. Das damalige Konzept sah für das vordere, der Hauptstraße zugewandte Gebäude, insgesamt acht Wohneinheiten und für das hintere Gebäude elf Wohneinheiten vor. Durch ein gemeinsames Garagengeschoss sollten die Gebäude miteinander verbunden werden. Eine Bebauung hat bisher jedoch nicht stattgefunden.

Nun soll ein Teil der Wohnungen gefördert errichtet werden. Aufgrund einer veränderten Grundrissgestaltung wurde die Kubatur innerhalb der Baugrenzen geringfügig geändert und in der Konsequenz wird die seinerzeit festgesetzte Zahl der Wohneinheiten sowie die Geschoßflächenzahl überschritten. Außerdem kann, da es sich um "besonderen Wohnraum" handelt, aufgrund der geringen PKW-Dichte ein anderer Stellplatzschlüssel angesetzt werden. Diese Anpassungen betreffen die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Außerdem ist der Vorhaben- und Erschließungsplan zu aktualisieren.

Die 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Pfarr- und Jugendheim Beaumarais“ ersetzt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Pfarr- und Jugendheim Beaumarais“ (2022) lediglich mit den getroffenen Regelungsinhalten. Die übrigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Pfarr- und Jugendheim Beaumarais“ (2022) bleiben hiervon unberührt.

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis stellt für das Gebiet Wohnbauflächen dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.

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 dabei im Norden begrenzt 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 der 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Pfarr- und Jugendheim Beaumarais“ sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen (identisch mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes). Er umfasst eine Fläche von ca. 2.500 qm.

Jedermann kann die 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A: Planzeichnung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Teil B: Textteil und der zugehörigen Begründung, im Rathaus der Kreisstadt Saarlouis, beim Amt für Stadtplanung, Hochbau, Denkmalpflege und Umwelt, im Flur des 2. OG, Zimmer Nr. 2.38, während der allgemeinen Dienststunden einsehen und über dessen Inhalt Auskunft verlangen.

Eine vorherige Terminabsprache unter der Telefonnummer 06831/ 443-398, Email: melanie.wienen@saarlouis.de oder 06831/ 443-326 ist zweckmäßig.

Die in Kraft getretenen Bebauungspläne sind auch über die Homepage der Stadt Saarlouis, unter <https://www.saarlouis.de/bauleitplanung/> und das zentrale Internetportal des Landes unter <https://www.upv-verbund.de/kartendienste> einsehbar.

Hinweise gem. §§ 214, 215 BauGB

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 1. Teiländerung des vorhandenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Pfarr- und Jugendheim Beaumarais“ schriftlich gegenüber der Kreisstadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Hinweise gem. § 12 Abs. 6 KSVG

Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Kommunal-selbstverwaltungsgesetzes (KSVG) oder aufgrund dieses Gesetzes zustande gekommen sind, gelten ein Jahr nach der öffentlichen Bekanntmachung als von Anfang an gültig zu-stande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Genehmigung oder die öffentliche Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. vor Ablauf der vorbezeichneten Frist (Satz 1 des § 12 Abs. 6 KSVG) die Oberbürgermeisterin oder der Oberbürgermeister dem Beschluss widersprochen oder die Kom-munalaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder der Verfahrens- oder Formmangel gegenüber der Kommune unter Bezeichnung der Tatsache, die den Mangel ergibt, schriftlich gerügt worden ist.

Saarlouis, den 02.06.2025

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis

Marc Speicher