

# Pfarr- und Jugendheim Beaumarais

Begründung zur 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Kreisstadt Saarlouis, Stadtteil Beaumarais

24.04.2025, Satzung

KERN  
PLAN

# Pfarr- und Jugendheim Beaumarais, 1. Teiländerung

## Im Auftrag der:

Heitz & Krotten GmbH und Co. KG  
Beckinger Straße 13  
66780 Rehlingen-Siersburg

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Kreisstadt Saarlouis, Stadtteil Beaumarais

## IMPRESSIONUM

Stand: 24.04.2025, Satzung

### Verantwortlich:

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

### Projektleitung:

M.Sc. Lisa Detzler, 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.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70  
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79  
[www.kernplan.de](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

KERN  
PLAN

# INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Das Projekt	12
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	15
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	18

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

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

aufgrund reduzierter Wohnungsgrößen sowie die Geschossflächenzahl überschritten. Außerdem kann, da es sich um "besonderen Wohnraum" handelt, ein anderer Stellplatzschlüssel angesetzt werden. Diese Anpassungen betreffen die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Außerdem ist der Vorhaben und Erschließungsplan zu aktualisieren.

Auf Antrag der Vorhabenträgerin hat der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis daher nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauGB die 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Pfarr- und Jugendheim Beaumarais“ im vereinfachten Verfahren beschlossen.

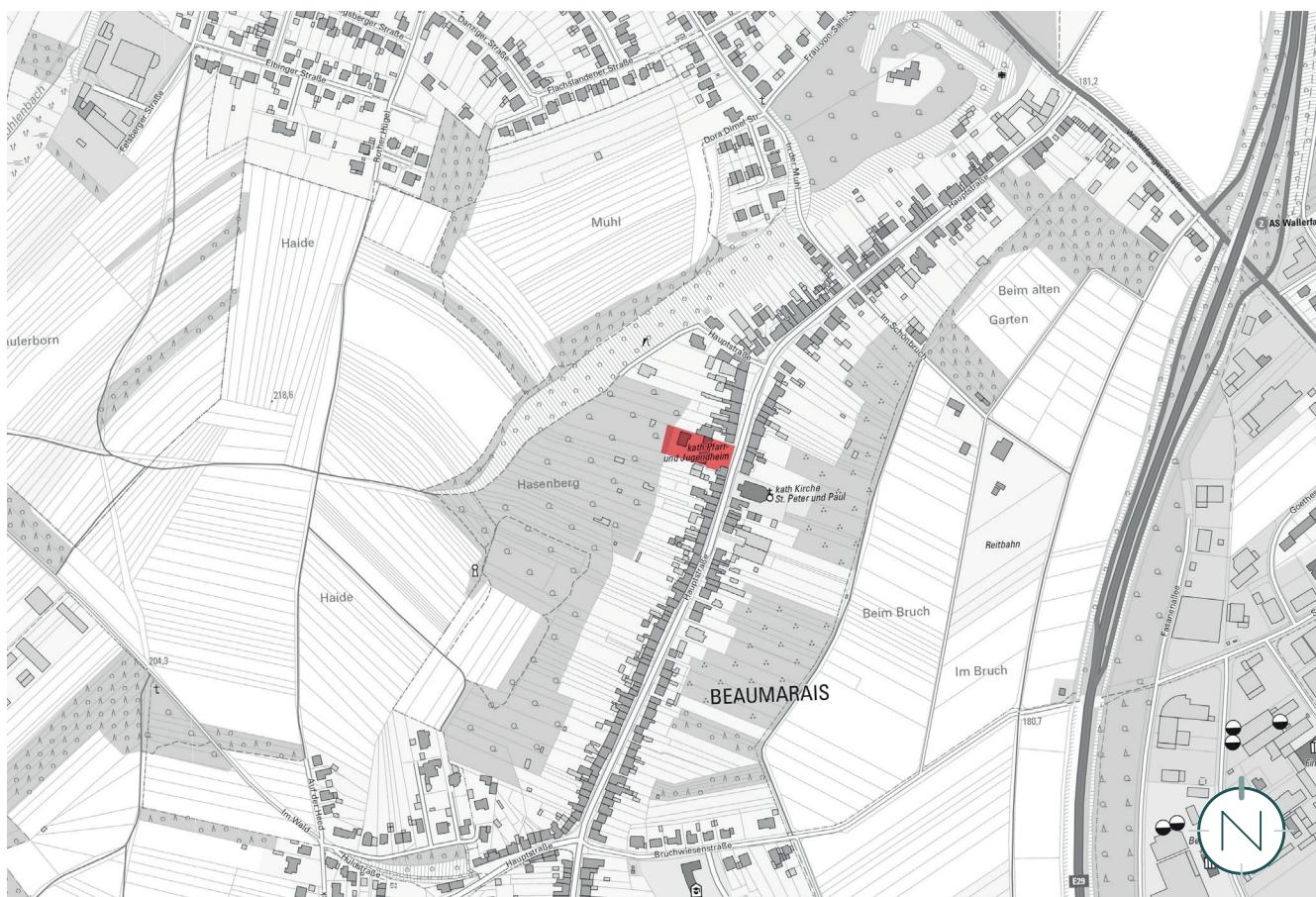
Die Änderung im vereinfachten Verfahren ist möglich, da lediglich die Zahl der Wohneinheiten, die GFZ und der Stellplatzschlüssel angepasst werden. Damit sind die Grundzüge der Planung gewahrt.

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 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst eine Fläche von ca. 2.500 qm (identisch mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes).

Mit der Erstellung der 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführung des Verfahrens wurde die



Lage im Raum, ohne Maßstab; Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2024); Bearbeitung: Kernplan

## Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für die Fläche eine Wohnbaufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.

## 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 der Vorhabenträgerin und der 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.

Die Voraussetzungen wurden bereits im Rahmen der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Pfarr- und Jugendheim Beaumarais" (2022) erfüllt.

Der Vorhaben und Erschließungsplan wird im Rahmen der 1. Teiländerung aktualisiert, ebenso der Durchführungsvertrag.

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet sich im nördlichen Siedlungsgebiet des Saarlouiser Stadtteils Beaumarais, gegenüber der katholischen Kirche „St. Peter und 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 Waldfächen und das Landschaftsschutzgebiet.

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

## Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst die Flächen des ehemaligen, aktuell leer stehenden Pfarr- und Jugendheims Beaumarais (Hans-Nicola-Platz 1 und 2) sowie des öffentlichen "Hans-Nicola-Platzes", in der Dorfmitte von Beaumarais.

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 weiterhin prädestiniert.

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich - mit Ausnahme der öffentlichen Platzfläche - im Eigentum der Vorhabenträgerin.

Die öffentliche Platzfläche ist im Eigentum der Kreisstadt Saarlouis.

## Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt von Westen nach Osten leicht ab. Es ist jedoch nicht davon auszu-



Luftbild des Plangebietes mit Geltungsbereich und Umgebungsnutzung; ohne Maßstab; Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2024); Bearbeitung: Kernplan

hen, dass sich die Topografie, mit Ausnahme der Entwässerung, in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplans - insbesondere auf die Festsetzung der Baufenster - auswirken wird.

Änderungen werden durch die 1. Teiländerung nicht hervorgerufen.

## Verkehrsanbindung

An der Verkehrserschließung haben sich gegenüber dem rechtskräftigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Änderungen ergeben.

Das Plangebiet wird weiterhin 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 angegeschlossen.

Belange der Versorgung (Strom, Wasser) des Plangebietes sowie jene der Entsorgung (Abwasserbeseitigung) werden durch die Teiländerung nicht berührt.

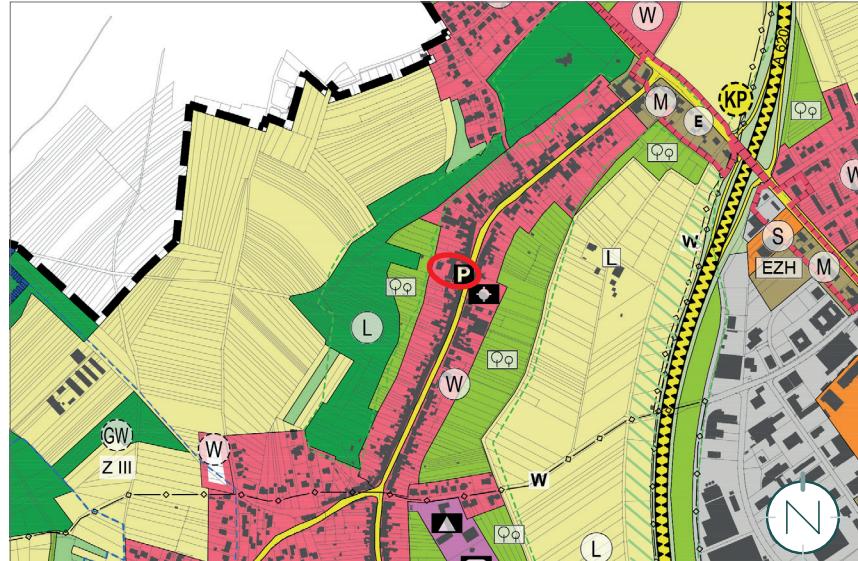
## Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Be- lange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)</b>	
zentralörtliche Funktion	Kernzone des Verdichtungsraumes, Siedlungsachse 1. Ordnung, Mittelzentrum und mittelpunktlicher Verflechtungsbereich für die Gemeinden Bous, Enseldorf, 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"> <li>• Nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche überwiegend Wohnen (entspricht dem Planvorhaben)</li> <li>• (Z 12) Konzentration der Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten entlang der Siedlungsachsen (ausgewogene Raumstruktur, Vermeidung flächenhafter Siedlungsstrukturen, Erreichbarkeitsverhältnisse): erfüllt</li> <li>• (Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arondierung des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich: erfüllt</li> <li>• (Z 32) Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen statt Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen: erfüllt</li> <li>• Schwerpunkt für die Wohnsiedlungstätigkeit innerhalb des zentralen Ortes: erfüllt</li> <li>• keine Restriktionen für das Vorhaben</li> </ul>
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt</li> <li>• mind. einzuhaltender Dichtewert: 30 W / ha: wird eingehalten (Größe des Geltungsbereiches ca. 2.500 qm, 2 Wohngebäude mit 27 Wohnungen)</li> <li>• Plangebiet bereits erschlossen (somit keine Erschließung neuer Flächen im Außenbereich erforderlich)</li> <li>• für das Plangebiet existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan; demnach ist die Realisierung von 2 Wohngebäuden mit insgesamt 19 Wohnungen schon heute möglich</li> <li>• keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebots</li> </ul>

	Einwohner (31.12.2019)	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/1000xBx10			DxE		C-F-G
Stadtteil Beaumarais	3.756	3,5	131,5	3,4	30	102	22	7,5

Baulücken und künftiger Wohnungsbedarf im Stadtteil Beaumarais; Quelle: Kreisstadt Saarlouis, Stand: 15.04.2025.

Kriterium	Beschreibung
<b>Landschaftsprogramm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Das LAPRO formuliert darüber hinaus keine weiteren Funktionszuweisungen oder Entwicklungsvorschläge.</li> </ul>
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	Nicht betroffen
Regionalpark	Lage im Regionalpark Saar (damit keine restriktiven Wirkungen verbunden)
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> <li>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 und sich auch durch die jetzige 1. Teiländerung keine Änderung der Situation ergeben, 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.</li> <li>Weitere Schutzgebiete bzw. -objekte nach BNatSchG bzw. SWG sind nicht betroffen.</li> </ul>
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	Die 1. Teiländerung legitimiert im Vergleich zum rechtskräftigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pfarr- und Jugendheim Beaumarais“ keinerlei Änderungen, die zu potenziellen „neuen“ Beeinträchtigung führen können. Der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pfarr- und Jugendheim Beaumarais“ ist zu beachten.
<b>Allgemeiner Artenschutz</b>	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.

Kriterium	Beschreibung
<b>Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 BNatSchG)</b>	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem 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.</p>	<p>Die 1. Teiländerung legitimiert im Vergleich zum rechtskräftigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pfarr- und Jugendheim Beaumarais“ keinerlei Änderungen, die zu potentiellen „neuen“ Beeinträchtigung führen können.</p> <p>Der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pfarr- und Jugendheim Beaumarais“ ist zu beachten.</p>
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: Wohnbauflächen sowie Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge, hier: Stellplatzanlagen, Parkplätze (Quelle: Kreisstadt Saarlouis); Entwicklungsgesetz gem. § 8 Abs. 2 BauGB somit erfüllt.</p> 

Kriterium	Beschreibung
Bebauungsplan	<p>Für das Plangebiet existiert bereits der rechtskräftige, vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Pfarr- und Jugendheim Beaumarais“ aus dem Jahr 2022.</p> <p>Relevante, im Rahmen der 1. Teiländerung anzupassende Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschossflächenzahl (GFZ)</li> <li>• Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude</li> <li>• Stellplatzschlüssel</li> </ul> <p>Liegenschaftskarte erstellt durch manuelles Digitalisieren der analogen Liegenschaftskarte. Durch Inserierungen wurde eine blattähnliche und homogene Liegenschaftskarte erzeugt. Dennoch kann die digitale Liegenschaftskarte auch nur der Genauigkeit der zugrunde gelegten, analogen Liegenschaftskarte entsprechen. Die hier dargestellten Maße sind nur als Orientierungswerte zu verstehen, müssen nicht unbedingt den tatsächlichen Abstand ausgleichen. Im besten Falle entspricht die grafische Koordinate (Präsentationskoordinate) der tatsächlichen Koordinate. Auch sonstige Maße</p>

# Das Projekt

## Berücksichtigung von Standortalternativen

Die Vorhabenträgerin ist bereits im Jahr 2022 mit konkreten Planungsabsichten für die Entwicklung der Fläche des „Pfarr- und Jugendheims Beaumarais“ an die Kreisstadt Saarlouis herangetreten. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan wurde damals erstellt. Eine Bebauung des Gebietes ist bislang jedoch nicht erfolgt.

Gegenüber der ursprünglich vorgesehenen Konzeption soll ein Teil der Wohnungen nun jedoch 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 (GFZ) überschritten. Außerdem kann, da es sich um "besonderen Wohnraum" handelt, ein anderer Stellplatzschlüssel angesetzt werden.

Aus diesem Grund ist der bestehende, vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan teilweise zu ändern.

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-Siersburg, plant auf der Fläche des ehemaligen Pfarr- und Jugendheims in Beaumarais (Hans-Nicola-Platz 1 und 2) weiterhin den Neubau einer Wohnanlage mit zwei hintereinander angeordneten Wohngebäuden.

Gegenüber der ursprünglich vorgesehenen Konzeption sind nun jedoch insgesamt 27 Wohnungen und 31 Tiefgaragenstellplätze sowie 2 Außenstellplätze vorgesehen.

An der geplanten Erschließung haben sich keine Änderungen ergeben. Demnach ist

weiterhin vorgesehen, an der von der Straße aus gesehenen rechten Grundstücksgrenze einen ca. 3,00 m breiten Streifen abzutrennen, der zum Einen die Erschließung zu den Gebäuden sicherstellt (dient auch als Feuerwehrumfahrt) und gleichzeitig aber auch eine direkte Verbindung zum im Wald befindlichen Feldweg darstellt.

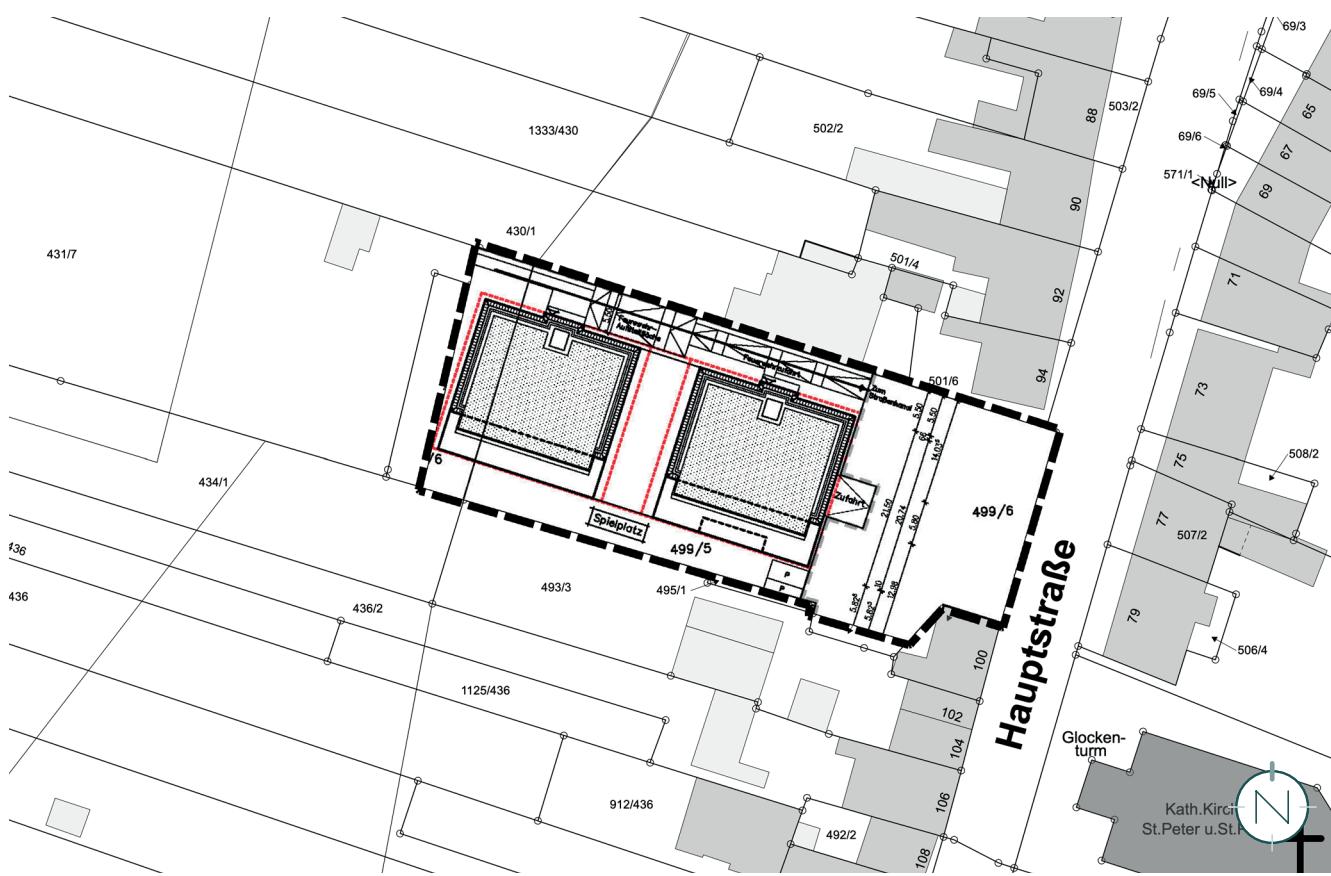
Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage ist direkt über den öffentlichen Platz vorgesehen.

(Quelle: Objektbeschreibung Bauvorhaben „Neubau einer Wohnanlage mit 27 Wohnungen und 31 Tiefgaragenstellplätzen, Hans-Nicola-Platz 1 und 2 Saarlouis-Beaumarais“, Stand: November 2024; Elisabeth Simon - Architektin AKS, Feldstraße 8, 66780 Rehlingen)

## Objektbeschreibung

Die geplante Wohnanlage besteht aus zwei hintereinanderliegenden Gebäuden.

Das vordere Gebäude (Haus 1) hat 2 Vollgeschosse plus ausgebautem Dachgeschoss



Vorhaben- und Erschließungsplan, ohne Maßstab; Quelle: Elisabeth Simon - Architektin AKS, Feldstraße 8, 66780 Rehlingen; Stand: Dezember 2024

und umfasst 10 Wohnungen. Die max. Firsthöhe bei Haus 1 bezogen auf Straßen niveau beträgt ca. 12,00 m.

Das hintere Gebäude (Haus 2) hat 3 Vollgeschosse plus ausgebautem Dachgeschoss und umfasst 17 Wohnungen. Die max. Firsthöhe bei Haus 2 bezogen auf Straßen niveau beträgt ca. 15,00 m.

#### Haus 1 (vorne):

Im Erd- und Obergeschoss werden jeweils 4 Wohnungen erstellt. Die Wohnungen haben je 3 Zimmer, Küche, Bad, Haus-Wirtschaftsraum und eine Terrasse bzw. einen Balkon.

Im Dachgeschoss sind zudem zwei weitere Wohnungen geplant, die je mit 4 Zimmer, Küche, Bad, Haus-Wirtschaftsraum und einer Dachterrasse vorgesehen sind.

#### Haus 2 (hinten):

Im Erd-, 1. und 2. Obergeschoss werden jeweils 5 Wohnungen erstellt. Die Wohnungen haben je 2 Zimmer, Küche, Bad, Haus-Wirtschaftsraum und eine Terrasse bzw. einen Balkon.

Im Dachgeschoss werden zwei weitere Wohnungen erstellt, die je mit 4 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Haus-Wirtschaftsraum und einer Dachterrasse vorgesehen sind.

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 Verbindungsbau im Kellergeschoss erhält ebenfalls ein begrüntes Flachdach. Im Kellergeschoss befindet sich eine Tiefgarage mit 31 Tiefgaragenstellplätzen, Hausanschluss- bzw. Heizräumen sowie Kellerräumen.

(Quelle: Objektbeschreibung Bauvorhaben „Neubau einer Wohnanlage mit 27 Wohnungen und 31 Tiefgaragenstellplätzen, Hans-Nicola-Platz 1 und 2 Saarlouis-Beaumarais“, Stand: November 2024; Elisabeth Simon - Architektin AKS, Feldstraße 8, 66780 Rehlingen)

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-Wärmekopplung oder eine Wärmepumpe. Die Anforderungen der GEG werden eingehalten. Warmwasser wird dezentral über Warmwasser-Stationen in den Wohnungen erzeugt.

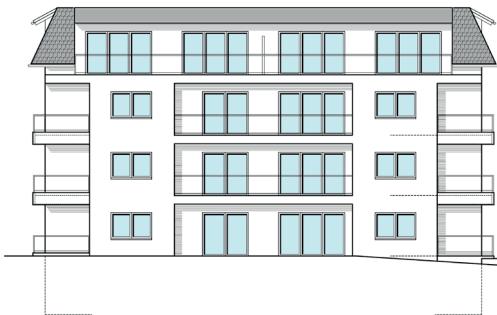
Bei Realisierung eines Blockheizkraftwerkes wird dieses dem Gebäude baulich und funktional untergeordnet sein. Evtl. erforderliche Auflagen werden ggf. über die techn. Gebäudeausstattung im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Die Außenanlage wird komplett angelegt. Eventuell zu fällende Bäume werden durch Ersatzpflanzungen ersetzt. Auf dem Grundstück wird ein kleiner Spielplatz errichtet. Im Außenbereich sind noch 2 Besucherparkplätze geplant, die vom "Hans-Nicola-Platz" direkt angefahren werden können.



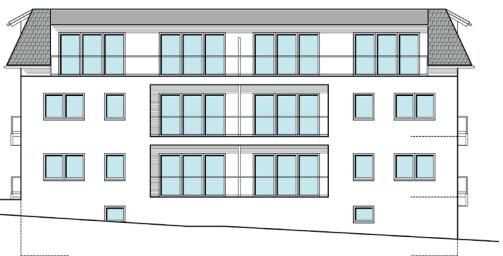
Straßenansicht; Quelle: Elisabeth Simon - Architektin AKS, Feldstraße 8, 66780 Rehlingen; Stand: Dezember 2024; ohne Maßstab

Haus Nr. 98



Rückansicht

Haus Nr. 96



Haus Nr. 96



Vorderansicht

Haus Nr. 98



Seitenansichten; Quelle: Elisabeth Simon - Architektin AKS, Feldstraße 8, 66780 Rehlingen; Stand: Dezember 2024; ohne Maßstab

# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

**Die 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Pfarr- und Jugendheim Beaumarais“ ersetzt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Pfarr- und Jugendheim Beaumarais“ (2022) lediglich durch die hier getroffenen Regelungsinhalte. Dies gilt auch für die örtlichen Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO.**

**Die übrigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Pfarr- und Jugendheim Beaumarais“ bleiben hiervon unberührt.**

## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

## Geschossflächenzahl

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO

### Festsetzung

Siehe Plan.

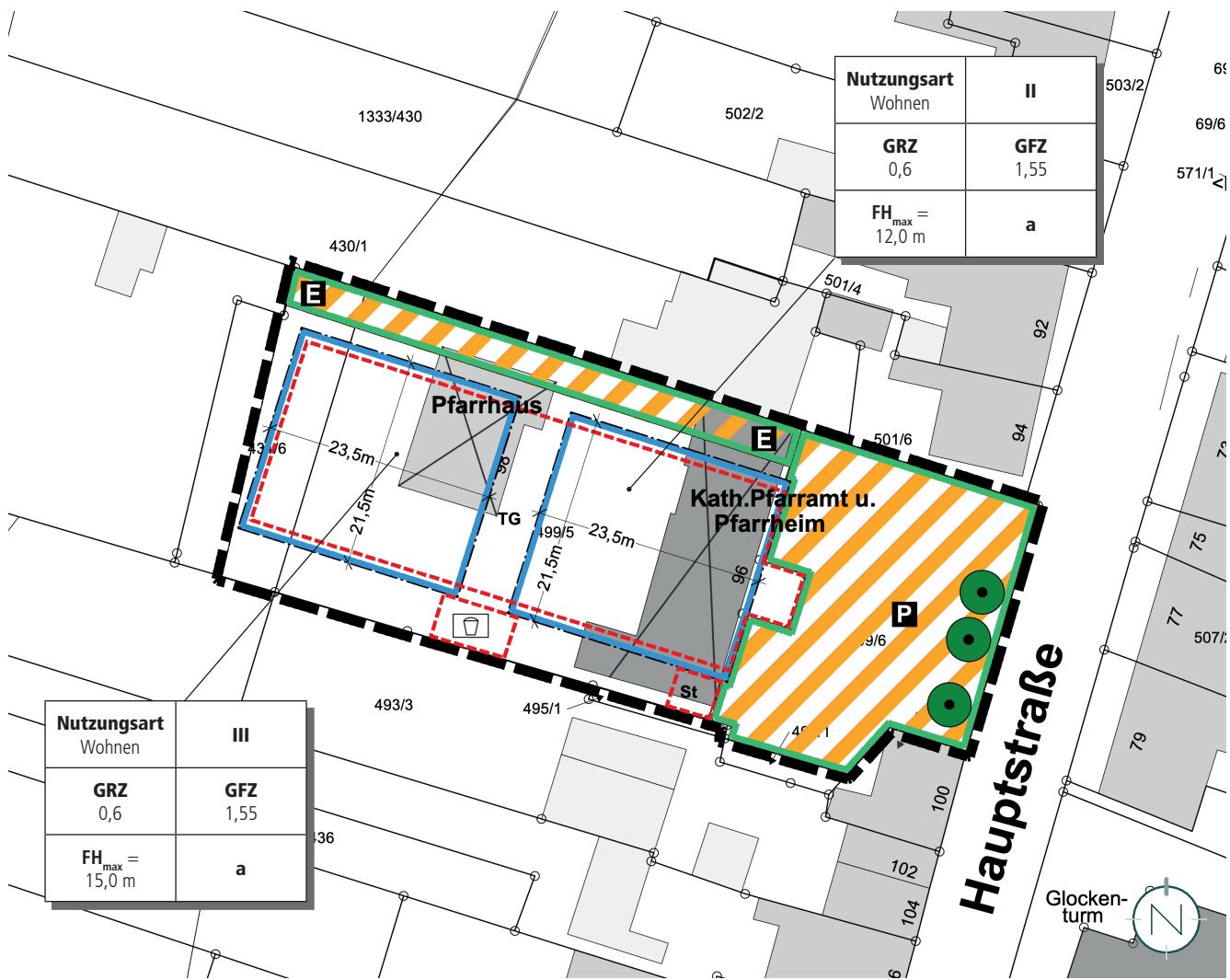
Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO, § 17 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO mit 1,55 festgesetzt.

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.

Im Vergleich zum ursprünglichen Entwurf ist nun geplant, einige der Wohnungen gefördert zu bauen. Aufgrund einer Anpassung der Grundrisse wurde das Volumen der Gebäude innerhalb der Baugrenzen leicht ver-



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

ändert, was zur Folge hat, dass die ursprünglich festgelegte Geschossflächenzahl (1,5) nach der angepassten Konzeption leicht überschritten wird.

Aus diesem Grund wird die GFZ erhöht und nun mit 1,55 festgesetzt.

Im Zusammenspiel mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Höhe der baulichen Anlagen sowie der maximalen Zahl der Vollgeschosse (gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan ergaben sich keine Änderungen), ist eine Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes weiterhin ausgeschlossen.

## Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 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 Baugebiet 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 Abstandsfächern zulässig sind oder zugelassen werden können.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (z. B. Trafostation) und / oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

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

### Begründung

Zur Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Betriebsablauf sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität und / oder E-Mobilität dienen innerhalb des Plangebietes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, auch wenn dafür keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

## Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

### Festsetzung

In dem vorderen, dem öffentlichen Marktplatz (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) zugewandten Gebäude sind maximal 10 Wohnungen zulässig. In dem hinteren, in zweiter Reihe liegenden Gebäude sind maximal 17 Wohnungen zulässig.

### Begründung

Gegenüber der ursprünglich vorgesehenen Konzeption soll ein Teil der Wohnungen nun gefördert errichtet werden. Gemäß Förderrichtlinie sind dabei explizite Wohnungsgrößen vorgegeben.

Aufgrund einer veränderten Grundrissgestaltung i. V. m. reduzierter Wohnungsgröße wurde daher die Kubatur innerhalb der Baugrenzen geringfügig geändert und in der Konsequenz wird die seinerzeit festgesetzte Zahl der Wohneinheiten überschritten.

Demnach sind in dem vorderen, dem öffentlichen Marktplatz zugewandten Gebäude 10 Wohnungen und in dem hinteren, in zweiter Reihe liegenden Gebäude 17 Wohnungen vorgesehen.

Mit der Anpassung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten je Wohngebäude wird die Kreisstadt Saarlouis bzw. die Vorhabenträgerin der bestehenden Nachfrage nach (bezahlbaren) Wohnungen gerecht.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### Festsetzung

Artenschutz: Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.

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

### Begründung

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

## 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 Saarländisches Wassergesetz)

### Festsetzung

Niederschlagswasserbeseitigung:

Oberflächenabflüsse von Starkregenereignissen sind einem kontrollierten Abfluss zuzuführen. Für die benachbarten Grundstücke darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Dies ist auch während der Bauphase zu berücksichtigen. Für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche größer 800m<sup>2</sup>, ist

gemäß DIN 1986-100, ein Überflutungsnachweis zu führen.

Neu versiegelte oder überplante Grundstücksnebenflächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, etc.) müssen versickerungsfähig hergestellt werden und dürfen nicht auf öffentliche Wege und Straßen entwässern.

Sämtliches, auf Neu- und Erweiterungsbauten anfallendes, Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück örtlich zu versickern. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 138 für ein 5-jähriges Regenereignis anhand der ermittelten Grundstücksflächen und den aus dem örtlichen Baugrundgutachten resultierenden Versickerungsraten erfolgen.

Bei Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen muss bezüglich der Versickerung des Niederschlagswassers vorab die Unbedenklichkeit geklärt werden.

Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und im Regelfall auf 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 für Retentionszisternen zu schaffende, ständig auf dem Grundstück vorzuhaltende, Mindestdruckhaltevolumen 5 Kubikmeter.

Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Der entsprechende rechnerische Nachweis hierzu ist dem Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis vorzulegen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt eine Gewässerbenutzung in Form der Einleitung ins Grundwasser dar und bedarf ggf. der Erlaubnis durch das Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz (LUA) in Saarbrücken.

## Begründung

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäß

en Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes.

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

## Festsetzung

- Innerhalb des Plangebietes:
  - ist bei Wohnungsgrößen bis max. 50 m<sup>2</sup> mind. 1 Stellplatz auf dem Privatgrundstück nachzuweisen.
  - sind bei Wohnungsgrößen > 50 m<sup>2</sup> mind. 1,25 Stellplätze auf dem Privatgrundstück nachzuweisen.

## Begründung

Die Definition des Stellplatzschlüssels dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes ober- und unterirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes.

Der Stellplatzschlüssel ist aus stadtplanerischer Sicht ausreichend. Da es sich zum Teil um "besonderen Wohnraum" (sozial geförderter Wohnraum) handelt, kann verglichen mit anderen Projekten im Stadtgebiet ein "besonderer" Stellplatzschlüssel angesetzt werden. Dies liegt auch in der niedrigen PKW-Dichte im sozialen Wohnungsbau begründet.

# 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 Teiländerung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die im vorliegenden Fall aus folgenden Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- 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 die 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan 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.

Für das Plangebiet existiert bereits der rechtskräftige, vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Pfarr- und Jugendheim Beaumarais" aus dem Jahr 2022.

Die 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sieht lediglich die Anpassung der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude sowie des nachzuweisenden Stellplatzschlüssels vor. Zudem werden ergänzende, ökologische Festsetzungen getroffen.

Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben (z. B. Abstandsflächen) werden nach wie vor eingehalten.

Nachteilige Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die vorgesehene Planung somit nicht zu erwarten.

## Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

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

Die vorliegende 1. Teiländerung des Bebauungsplans kommt dieser Forderung nach. Der bestehende Bedarf an dringend benötigtem sozialen Wohnraum wird damit gedeckt.

## Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Stadt- und Landschaftsbildes

Für die Entwicklung der aktuell mindergenutzten, innerörtlichen Fläche in Beaumarais konnten bereits bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans die Beeinträchti-

gungen auf das Stadt- und Landschaftsbild ausgeschlossen werden.

Vielmehr erfolgt durch die zukunftsfähige Entwicklung des Grundstückes hin zu einer modernen Wohnanlage und durch die gestalterische Konzeption des geplanten Vorhabens eine Aufwertung des Stadt- und Erscheinungsbilds des Plangebietes und des direkten Umfeldes.

Die 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sieht dabei lediglich die Anpassung der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude sowie des nachzuweisenden Stellplatzschlüssels vor. Zudem werden ergänzende, ökologische Festsetzungen getroffen.

Eine wesentliche Änderung der Gebäudekubatur - insbesondere der Höhe der baulichen Anlagen - erfolgt nicht.

Aufgrund einer Anpassung der Grundrisse wurde zwar das Volumen des Gebäudes innerhalb der Baugrenzen leicht verändert, was zur Folge hat, dass die ursprünglich festgelegte Geschossflächenzahl nun leicht überschritten wird. Im Zusammenspiel mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Höhe der baulichen Anlagen sowie der maximalen Zahl der Vollgeschosse (hier ergaben sich gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan keine Änderungen), können negative Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Stadt- und Landschaftsbildes jedoch weiterhin ausgeschlossen werden.

## Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Die 1. Teiländerung legitimiert im Vergleich zum rechtskräftigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pfarr- und Jugendheim Beaumarais“ keinerlei Änderungen, die zu potenziellen „neuen“ Beeinträchtigung führen können.

Der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pfarr- und Jugendheim Beaumarais“ ist zu beachten.

Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten sind durch die 1. Teiländerung somit nicht zu erwarten.

## Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist daher darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes und die zwischenzeitlich durch die Stadt erstellte Hochwassergefahrenkarte durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

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

Die 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sieht u.a. die Anpassung der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude sowie des nachzuweisenden Stellplatzschlüssels vor. Aufgrund dessen ist mit einem leichten Anstieg des Verkehrsaufkommens (Anwohnerverkehr) zu rechnen. Die erforderlichen Stellplätze (ruhender Verkehr) können jedoch weiterhin vollständig innerhalb des Plangebietes untergebracht werden (überwiegend in einer Tiefgarage) bzw. ist davon auszugehen, dass im sozialen Wohnungsbau eher eine geringere PKW-Dichte vorherrscht.

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung somit nicht erheblich negativ beeinträchtigt.

Durch die 1. Teiländerung ergeben sich gegenüber des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pfarr- und Jugendheim Beaumarais“ keine Änderungen an der Ver- und Entsorgung des Gebietes. Beeinträchtigungen dieser Belange sind somit nicht zu erwarten.

## Auswirkungen auf Belange des Klimas

Für das Plangebiet existiert bereits der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Pfarr- und Jugendheim Beaumarais" aus dem Jahr 2022.

Die Errichtung der beiden geplanten Wohnanlagen ist demnach bereits zulässig.

Im Rahmen der 1. Teiländerung kommt es zu keiner wesentlichen Änderung. Diese sieht lediglich die Anpassung der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude sowie des nachzuweisenden Stellplatzschlüssels vor. Zudem werden ergänzende, ökologische Festsetzungen getroffen.

Negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas können somit insgesamt ausgeschlossen werden.

## Auswirkungen auf private Belange

Die Planung wird sich positiv auf die privaten Belange auswirken.

Für das Plangebiet existiert bereits Baurecht. Nun soll jedoch ein Teil der Wohnungen gefördert errichtet werden. Aufgrund einer veränderten Grundrissgestaltung wurde die Kubatur innerhalb der Baugrenzen geringfügig geändert und in der Konsequenz die seinerzeit festgesetzte Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Wohneinheiten geändert.

Durch die 1. Teiländerung wird dieser geänderten Konzeption Rechnung getragen.

Auch die Belange der angrenzenden Nachbarschaft werden durch das Bauvorhaben nicht übermäßig beeinträchtigt. Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden weiterhin 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 die vorliegende 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan eingesetzt.

## Argumente für die Verabschiedung der 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Revitalisierung einer untergenutzten Fläche im Sinne der Innenentwicklung, sinnvolle Nachverdichtung des Bestandes mit gleichzeitigem Erhalt des Ortsmittelpunktes
- Mit der Erweiterung des Angebotes an bezahlbarem Wohnraum wird die Kreisstadt / die Vorhabenträgerin 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
- 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 erhebliche Beeinträchtigung privater Belange

## Argumente gegen die Verabschiebung der 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sprechen.