

Parkhaus Zeughausplatz

Begründung zum Bebauungsplan in der Kreisstadt Saarlouis, Innenstadt

05.12.2025, Satzung



K E R N
P L A N

Parkhaus Zeughausplatz

Im Auftrag:



Kreisstadt Saarlouis
Großer Markt 1
66740 Saarlouis

IMPRESSUM

Stand: 05.12.2025, 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

Projektmitarbeit:

B. Sc. Joshua Wüpping

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 · info@kernplan.de

K E R N
P L A N



INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	14
Auswirkungen des Bebauungsplans, Abwägung	20

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Das bestehende Parkplatzangebot auf dem Zeughausplatz soll durch den Neubau eines Parkhauses erweitert werden.

Aktuell bietet der Zeughausplatz ca. 130 Parkplätze (113 Parkplätze Zeughausplatz sowie 15 weitere Parkplätze in Parkbuchten entlang der Kavalleriestraße) in fußläufiger Entfernung zum Großen Markt und der Fußgängerzone und somit in unmittelbarer Nähe zu verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistern.

Ursprünglich war vorgesehen, ein Parkhaus mit etwa 500 Parkplätzen zu errichten. Aufgrund von Vorgaben des Landesdenkmalamtes ist diese Anzahl jedoch nicht mehr realisierbar.

Insbesondere im Hinblick auf die angespannte Parkplatz-Situation in der Innenstadt ist die Schaffung zusätzlicher, innerstädtischer Parkplätze erforderlich. Ein ausreichendes Parkplatzangebot ist für den Er-

halt des breiten Versorgungs- und Dienstleistungsangebots in der Saarlouiser Innenstadt unerlässlich.

Im Sinne einer flächeneffizienten Ordnung des ruhenden Verkehrs bei gleichzeitiger Bereitstellung eines ausreichenden und innenstadtnahen Parkplatzangebots, ist der Zeughausplatz für den Neubau eines Parkhauses geradezu prädestiniert. Die prägenden Grünstrukturen können erhalten bleiben.

Die Erschließung ist aufgrund der aktuell schon bestehenden Parkplatznutzung über die angrenzenden Straßen (Zeughaus-, Kavallerie- und Stiftstraße) gewährleistet.

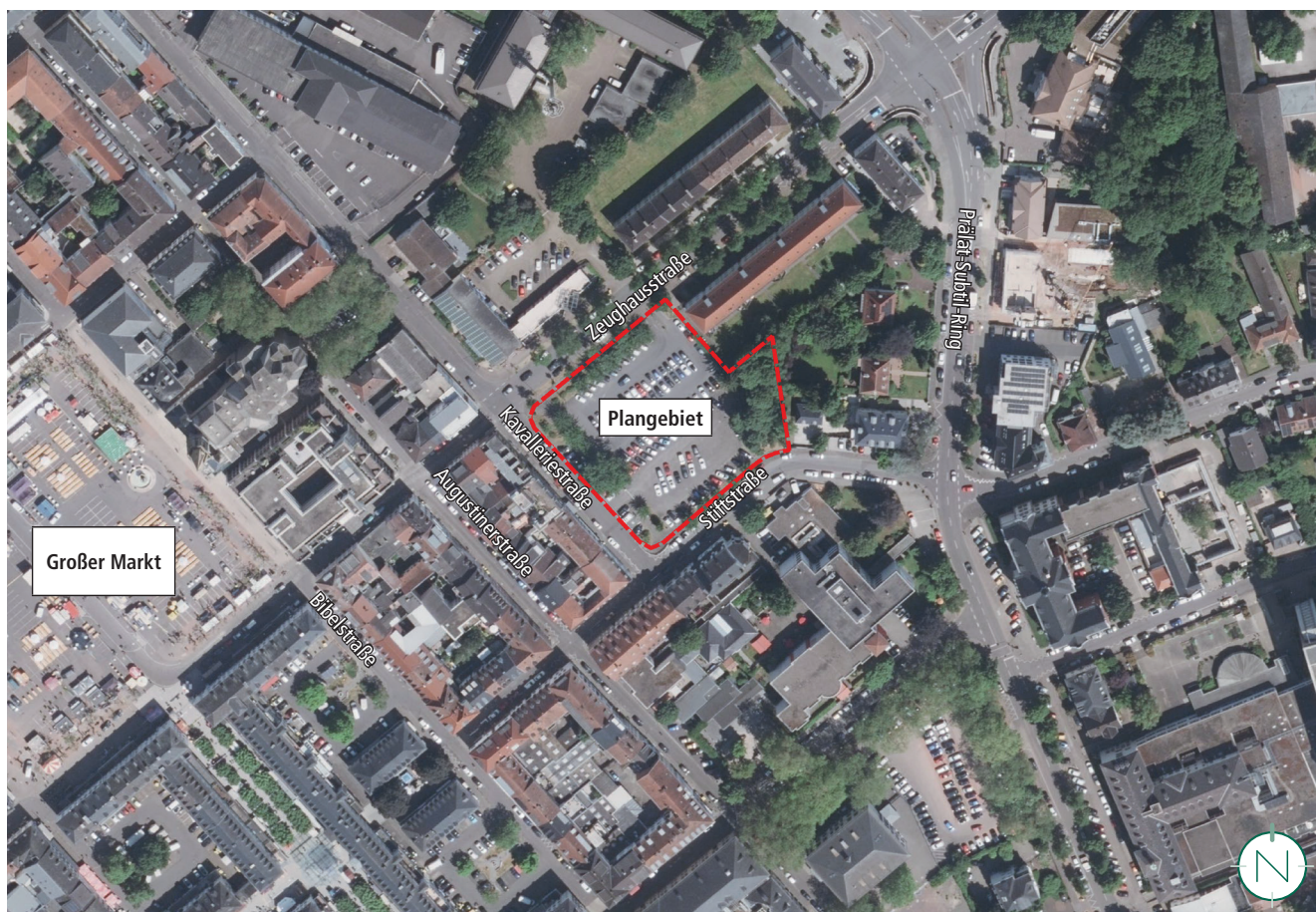
Das Plangebiet liegt derzeit nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes. Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich daher nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im

Zusammenhang bebauten Ortsteile). Danach ist das Vorhaben nicht realisierbar.

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 die Aufstellung des Bebauungsplans „Parkhaus Zeughausplatz“ in der Saarlouiser Innenstadt beschlossen.

Mit der Erstellung des Bebauungsplans und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Mit der Durchführung der artenschutzrechtlichen Untersuchung zu den Fledermäusen ist Herr Dipl.-Geogr. Markus Utesch, Rehlingen-Siersburg beauftragt.



Luftbild mit Geltungsbereich; Quelle: ZORA, LVGL; Bearbeitung: Kernplan

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung im Innenbereich). Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 qm weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 4.700 m² in Anspruch nimmt.

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

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

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

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend: Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis stellt für das Gebiet eine gemischte Baufläche dar.

Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

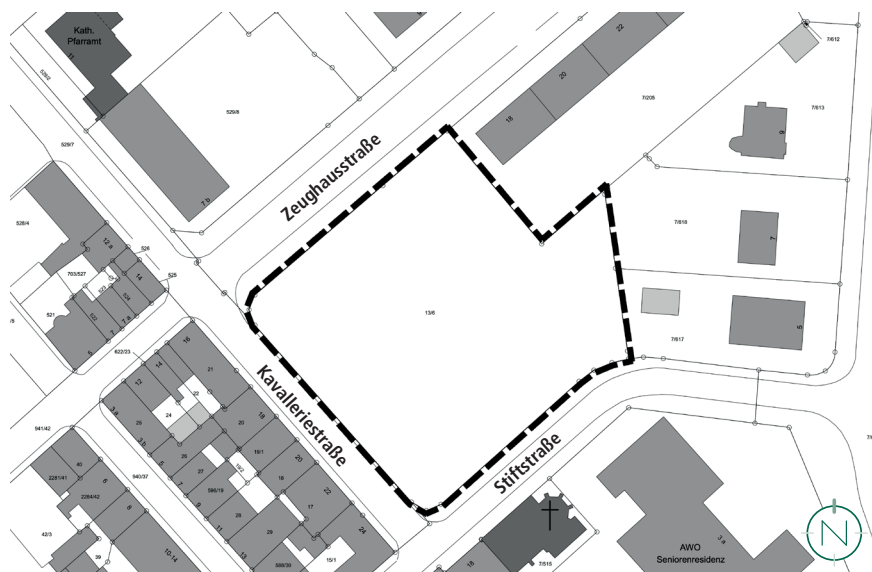
Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich am Rand der Saarlouiser Innenstadt und ist umgeben von verschiedenen Nutzungen und baulichen Strukturen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die Bebauung der Zeughausstraße sowie des Prälat-Subtil-Rings inklusive der dazugehörigen Freiflächen,
- im Südosten durch die Straßenverkehrsfläche der Stiftstraße,
- im Südwesten durch die Straßenverkehrsfläche der Kavalleriestraße sowie
- im Nordwesten durch die Straßenverkehrsfläche der Zeughausstraße.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Parkhaus Zeughausplatz“; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

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

Nutzung des Plangebiets, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst den sogenannten Zeughausplatz, dessen Namen seiner historischen Nutzung entstammt und

der seit gut 50 Jahren in seiner heutigen Form genutzt wird.

Das Plangebiet zeigt sich aktuell fast vollständig als Parkplatz und besitzt dementsprechend einen hohen Versiegelungsgrad. Es bestehen lediglich einzelne Grünstreifen, Pflanzinseln und Baumscheiben. Am östlichen Rand befindet sich zudem eine Bunkeranlage, die von Grünstrukturen umgeben ist und erhalten bleibt.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets sehr heterogen genutzt. So befinden sich Einzelhandelseinrichtungen, verschiedenste Dienstleistungen und Wohnnutzungen in direkter Nachbarschaft. Auch öffentliche und soziale Einrichtungen befinden sich in der Nähe des Plangebiets.

Aufgrund der umgebenden Nutzungen, der innerstädtischen Lage und der bereits bestehenden Parkplatznutzung, die durch den Bau des Parkhauses flächeneffizient ausgestaltet werden soll, ist das Plangebiet geradezu prädestiniert.

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

Topografie des Plangebiets

Das Plangebiet ist weitgehend reliefarm. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplans auswirken wird.



Blick in das Plangebiet aus Richtung Süden

Verkehrsanbindung, Erschließungskonzept

Das Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Nutzung (Parkplatz) bereits vollständig an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Über die Ein- und Ausfahrten an der Zeughaus- bzw. Kavalleriestraße wird das Gebiet im Bestand an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz (u. a. an die B 405 und weiter an die B 51 in Richtung Saarbrücken) angeschlossen.

Die nächsten Autobahn-Anschlussstellen befinden sich in weniger als 3 km Entfernung (A 620, Anschlussstelle Wallerfangen und Anschlussstelle Saarlouis-Mitte).

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Haltestellen „Amtsgericht/Klinik“, die sich östlich des Plangebietes im Bereich des Prälat-Subtil-Rings befindet. Auch weitere Bushaltestellen, wie der ZOB „Kleiner Markt“, befinden sich in fußläufiger Erreichbarkeit.

Weiterer Erschließungsanlagen bedarf es somit nicht.

Durch die Errichtung des Parkhauses ist eine Abnahme bzw. Verlagerung des Parksuchverkehrs in der gesamten Innenstadt möglich, da zusätzliche Parkplätze in direkter Umgebung zur Hauptgeschäftszone geschaffen werden.

Ver- und Entsorgung

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

Aufgrund der Belastungssituation der Kanalisation ist das Plangebiet im modifizierten Mischsystem zu entwässern.

Es ist davon auszugehen, dass sich aufgrund der ähnlichen Nutzung, die Abwassermengen auf ähnlichem Niveau bewegen.

Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück örtlich zu versickern. Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem



Blick in das Plangebiet aus Richtung Norden



Blick entlang der Kavalleriestraße in Richtung Nordosten

Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen (Mischwasserkanal).

Gemäß des Kartendienstes zur potenziellen Versickerungseignung ist der Geltungsbereich für eine Versickerung ungeeignet. (Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 04.07.2024).

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

Berücksichtigung von Standortalternativen

Die Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung kann aus folgenden Gründen außen vor bleiben:

- Bei dem Zeughausplatz handelt es sich um einen bereits bestehenden Parkplatz in zentraler, innerstädtischer Lage, der durch den Neubau des Parkhauses in seinen Kapazitäten erweitert werden soll.
- Das vorgesehene Parkhaus dient der flächeneffizienten Ordnung des ruhenden Verkehrs in innerstädtischer Lage.
- Das Vorhandensein eines ausreichenden, innenstadtnahen Stellplatzangebots trägt zum Erhalt des breiten Spekt-

rum an Einzelhändlern und Dienstleistern in der Saarlouiser Innenstadt bei und ist Standortvorteil für Besucher.

- Das Grundstück befindet sich vollständig im Eigentum der Parkhausgesellschaft Saarlouis mbH; somit ist von einer zügigen Realisierung des Vorhabens auszugehen.
- Das Plangebiet ist bereits vollständig an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.
- Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind bereits in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes vorhanden; somit kaum bis geringer zusätzlicher Erschließungsaufwand.

Artenschutzrechtliche Untersuchung zu Fledermäusen

Von August/September 2025 bis Ende November 2025 erfolgte eine fledermauskundliche Untersuchung des Gebiets (Ausflugkontrollen mit Wärmebildkamera, Detektorbegehungen/Flugroutencheck sowie Batcorder-Dauermonitoring). Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

„1. Bunker als Lebensstätte

Der Bunker ist durch seine mikroklimatische Eignung potenziell als Winterquartier für Fledermausarten anzusehen. Allerdings wurde faktisch kein Besatz weder zur spätsommerlichen bis herbstlichen Paarungszeit noch zur Einflugperiode in Winterquartiere festgestellt. Zudem wird der Einflug dauerhaft durch Straßenlaternen beleuchtet, was die Attraktivität des Bunkers für lichtmeidende Arten stark mindert.

Ein Eintreten der Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1-3 (Tötung und Verletzung, Störung, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ist durch eine Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft nicht zu erwarten. Vermeidungsmaßnahmen wie bauzeitliche Regelungen sind deshalb nicht festzusetzen.

Da der Bunker aber ein potenzielles Quartier weiterhin darstellt, sollte er erhalten bleiben und der Einflugbereich zum Bunker offen und frei von Bebauungen gehalten werden.

2. Flugwege

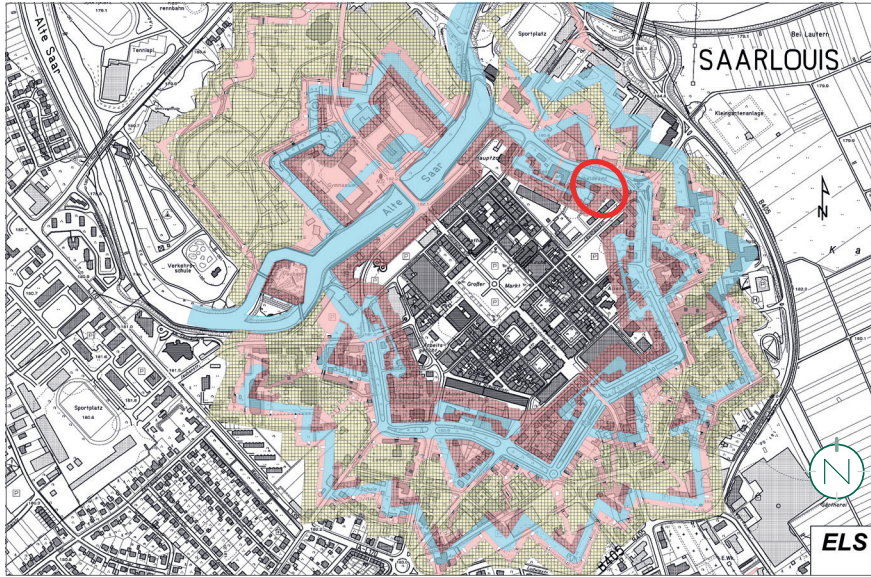
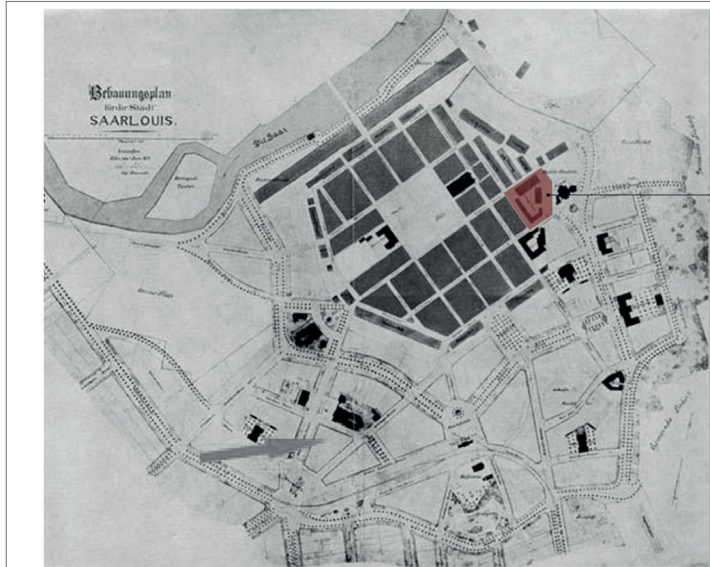
Bei den akustischen Erfassungen am Zeughausplatz konnten nur Zwergfledermäuse und aus weiterer Entfernung wenige Rufe des Großen Abendseglers festgestellt werden. Da im Bunker kein Besatz an Fledermäusen nachzuweisen war, wird nicht von einer Unterbrechung von essenziellen Flugwegen zu einer Ruhestätte ausgegangen. Die Aktivität der siedlungsbewohnenden Zwergfledermäuse war fast ausschließlich auf den Bereich der Straßenlaternen entlang der Stiftstraße, Kavalleriestraße und Zeughausstraße begrenzt und spricht für ein opportunistisches Jagdverhalten.

Der Große Abendsegler hat den Zeughausplatz in so großer Höhe passiert, dass hier keine Störungen oder Blockadewirkungen durch eine Bebauung zu erwarten sind.“

Quelle: Fledermausfaunistisches Gutachten zum Bebauungsplan „Parkhaus Zeughausplatz“ in Saarlouis; Herr Dipl.-Geogr. Markus Utesch, Rehlingen-Siersburg; Stand: November 2025

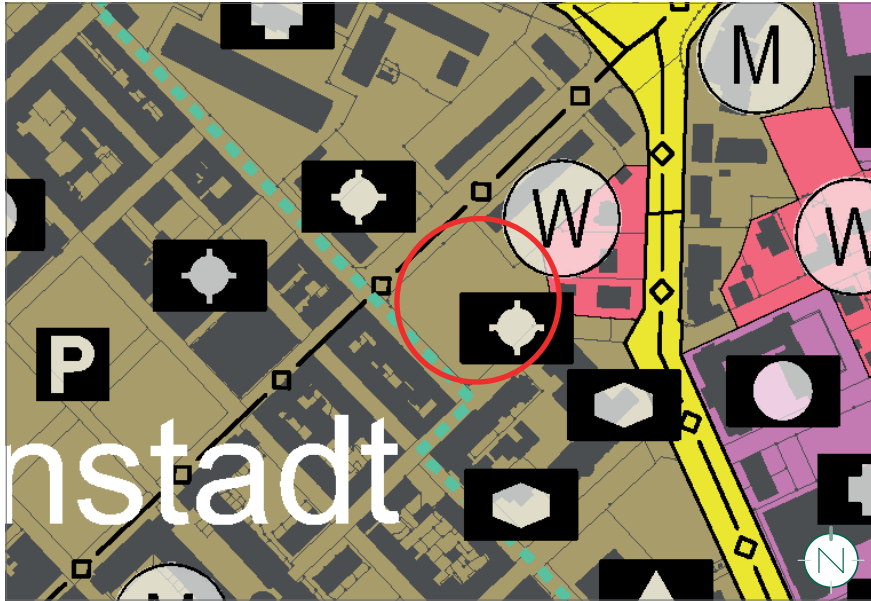
Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Kernzone des Verdichtungsraumes, Siedlungsachse 1. Ordnung, Mittelzentrum mit Versorgungsfunktion für die Kreisstadtteile und mittelzentraler Verflechtungsbereich für die Gemeinden Bous, Ens Dorf, Saarwellingen, Schwalbach, Wallerfangen und Überherrn
Vorranggebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> • (G 3) Die zentralen Orte sollen die Versorgung der Bevölkerung ihres jeweiligen Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen gewährleisten, indem sie Versorgungseinrichtungen sowie öffentliche und private Dienstleistungen räumlich gebündelt vorhalten. Die zentralen Orte sollen in ihrer Funktion als räumliche Schwerpunkte für zentrale soziale, kulturelle, wirtschaftliche, administrative und Bildungs-Einrichtungen gesichert und gestärkt werden: erfüllt • (G 4) Die Funktionsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Orte soll durch eine räumliche Bündelung der zentralörtlichen Einrichtungen im zentralen Versorgungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes (Innenstadt, Ortskern) sowie durch flankierende städtebauliche Planungen und Maßnahmen gestärkt werden: erfüllt • (G 7) Die Mittelzentren als Standorte für Einrichtungen des gehobenen Bedarfs und als Schwerpunkte der Siedlungstätigkeit, Wirtschaft, Ausbildung sollen in ihrer Funktion gesichert und – soweit erforderlich – bedarfsgerecht ausgebaut werden: erfüllt • keine Restriktionen für das Vorhaben
Landschaftsprogramm	Entwicklungsziele zur Erhaltung der Kulturlandschaft, hier: historische Stadtkerne
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	Nicht betroffen

Kriterium	Beschreibung
<p>Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete</p>	<ul style="list-style-type: none"> • In unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet, im Bereich der Kavalleriestraße und der Stiftstraße, finden sich mehrere denkmalgeschützte Gebäude. Bauliche Eingriffe, wie auch die Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Einzelanlagen bedürfen der Genehmigung. Dies gilt auch für Anlagen und Veränderungen in der Umgebung eines Baudenkmals (Umgebungsschutz), sofern sie dieses nicht nur vorübergehend beeinträchtigen. • Der Geltungsbereich liegt zudem an den früheren Festungsanlagen, hier der Cour-tine zwischen Bastion II und III (siehe beigefügter Plan). Vor allem entlang der ehemaligen Festungsgräben ist regelmäßig mit Resten der Escarpe bzw. Contrescarpe zu rechnen. Die Belange des Denkmalschutzes sind daher bei vorrangiger Erhaltung der im Boden bislang verborgenen Festungsrelikte frühzeitig zu berücksichtigen. Zu-dem ist mit Fundamenten des ehem. Zeughauses zu rechnen. • Bodeneingriffe oder eine Bauweise mit Unterkellerung können in diesen Bereichen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Eine denkmalrechtliche Genehmigungspflicht gem. § 6 Abs. 2 SDSchG und § 8 Abs. 2 SDSchG, jeweils in Verbindung mit § 10 SDSchG besteht. • Die Planung wurde bereits vorab mit dem Landesdenkmalamt abgestimmt  <p>Festungsplan Saarlouis; Quelle: ELS Erdbaulaboratorium Saar, Riegelsberg</p>
	 <p>Historisches Stadtbild Saarlouis - Bebauungsplan; Quelle: Parkhausgesellschaft Saarlouis mbH</p>

Kriterium	Beschreibung
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	Nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<p>Eine Auswertung der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) ergibt folgende Ergebnisse:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schutzgebiete nach §§ 23 bis 26 BNatSchG sind von der Maßnahme nicht betroffen. • Das Vorhaben befindet sich außerhalb des mit Verordnung vom 01.03.2007 (geändert durch die Verordnung vom 30.07.2010) ausgewiesenen „Naturpark Saar-Hunsrück“. • Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile gemäß §§ 28 und 29 BNatSchG sind von der Maßnahme nicht betroffen. • Vom Vorhaben sind keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope betroffen • Netz „Natura 2000“ gemäß §§ 31 bis 36 BNatSchG: Vom Vorhaben sind keine FFH-Gebiete betroffen. Auch Fernwirkungen auf FFH-Gebiete können ausgeschlossen werden. • Vom Vorhaben sind keine FFH-Lebensraumtypen betroffen.
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungsfrist vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 BNatSchG)	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten. Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen die besonders bzw. streng geschützten Arten (nach Anhang IV der FFH-Richtlinie) sowie die europäischen Vogelarten</p>	<p>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereichs:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aktuell stellt sich der ca. 4.700 m² große Geltungsbereich wie folgt dar: Der Großteil der Fläche wird von dem bestehenden, vollversiegelten Parkplatz eingenommen. • Dieser wird im Norden, Westen und Süden durch eine Reihe einzelner Straßenbäume und schmale Grünstreifen mit Intensivrasen und Ziergehölz von den umliegenden Straßen (Zeughausstraße, Kavalleriestraße, Stiftstraße) bzw. den dort verlaufenden Gehwegen abgegrenzt. • Im östlichen Teil befindet sich die Wohnbebauung der Zeughausstraße sowie eine alte Bunkeranlage innerhalb einer Baum- und Strauchhecke. <p>Bestehende Vorbelastungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Geltungsbereich liegt im bebauten Innenstadtbereich von Saarlouis. • nahezu vollständig vollversiegelte (asphalтиerte) Fläche, welche bereits als Parkplatz genutzt wird. • Erhöhte Lärmemissionen durch Nähe zur Innenstadt und Nutzung der Fläche als Parkplatz. • Umliegende Bebauung meist 3- bis 4-geschossig. <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ein Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Arten nach § 44 BNatSchG kann aufgrund der Lage im Innenstadtbereich, der betroffenen Biotoptypen und der Vorbelastung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. (siehe hierzu auch Ergebnisse der Erfassung der Fledermäuse) <p>Vögel</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die wenigen Gehölze im Geltungsbereich sind potenzieller Lebensraum allgemein häufiger Vogelarten mit Bindung an Gärten und an den Siedlungsbereich. • In der Regel bauen diese Arten ihre Nester jedes Jahr neu. Die Lärmempfindlichkeit ist eher gering, da viele Arten bis in den Siedlungs- und Verkehrsbereich vordringen. Es handelt sich um ungefährdete Arten, die im gesamten Saarland regelmäßig und z.T. in hohen Bestandsdichten vorkommen. • Eine baubedingte Tötung oder Verletzung von Vögeln ist durch die gesetzlichen Vorgaben zur Rodung (in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar) ausgeschlossen. Mit einem Verlust von Individuen im Zuge von Rodung ist nicht zu rechnen, da die Vögel als hochmobile Arten in der Lage sind, bei Holzeinschlag zu flüchten. Zudem liegt das Tötungs- und Verletzungsrisiko durch das Vorhaben bei diesen häufigen Vogelarten im Rahmen der allgemeinen artspezifischen Mortalität. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population kann ausgeschlossen werden.

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> Durch Rodungen von Gebüsch und Einzelbäumen im Geltungsbereich werden potenzielle Fortpflanzungsstätten von allgemein häufigen Vogelarten des Siedlungsbereichs beansprucht. Aufgrund der Flexibilität der häufigen und kommunen Vogelarten ist ein Ausweichen in die unmittelbar angrenzenden Lebensräume möglich, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der lokalen Population zu erwarten ist. Die ökologische Funktionalität des Lebensraums im räumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt. <p>Fledermäuse</p> <ul style="list-style-type: none"> Die innerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen Gehölze sind für eine Überwinterung von Fledermäusen eher ungeeignet, so dass eine Betroffenheit von potenziellen Winter- oder Übergangsquartieren hier nicht gegeben ist. Allerdings stellt die alte Bunkeranlage einen potenziellen Lebensraum für Fledermäuse dar. Eine fledermauskundliche Untersuchung wurde daher bereits durchgeführt. Diese ergab keinen Nachweis einer Quartiernutzung des Bunkers sowie keine planungsrelevanten Flugrouten oder Jagdaktivitäten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht berührt. <p>Sonstige Arten</p> <ul style="list-style-type: none"> Insgesamt werden durch die Maßnahme keine <ul style="list-style-type: none"> Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Regelmäßige Brutvogelarten im Saarland nach dem Atlas der Brutvögel des Saarlandes (BOS et al. 2006: S. 72 ff; Erhebungszeitraum 1996-2000), sowie Fortschreibungsdaten des ZfB Rastvögel des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie und Gefährdete Zugvögel (Rastvögel) i.S. des Artikels 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie restlichen, nach BNatSchG streng geschützten Arten. erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt.
Umwelthaftung	
Auswirkungen im Sinne des Umweltschadengesetzes	<p>Durch das geplante Projekt kommt es zu keinem Schaden, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands von natürlichen Lebensräumen gemäß § 19 (3) oder Arten gemäß § 19 (2) hat, da die relevanten Lebensräume und Arten im Geltungsbereich nicht vorhanden sind.</p> <p>Eine Freistellung von der Umwelthaftung ist daher im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich.</p>
Maßnahmen / Festsetzungen	
	<p>Zur Vermeidung der Tötung von nistenden Vögeln sind im Zusammenhang mit erforderlichen Rodungen die gesetzlichen Rodungsfristen nach § 39 Abs. 5 BNatSchG einzuhalten.</p> <p>Die bestehenden Grünstreifen werden weitgehend im Bestand übernommen und als private Grünflächen festgesetzt.</p> <p>Die Außenwände des Parkhauses sind insgesamt mindestens zu 50 % mit geeigneten Rankgehölzen oder Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten (je Fassade mind. 25 %).</p> <p>Es sind mind. 20 Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel/ Fledermäuse) zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dies kann beispielsweise in Form von Höhlenbrüterkästen oder konstruktiv durch Einbausteine, in der Fassade zu erfolgen. Die genaue Ausgestaltung hat in Abstimmung mit den örtlichen Naturschutzbeauftragten und dem städtischen Umweltschutzbeauftragten zu erfolgen.</p>

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: gemischte Baufläche; Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt; Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.</p>  <p>Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis (Quelle: Flächennutzungsplan Kreisstadt Saarlouis)</p>
Bebauungsplan	<p>Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Aktuell ist die Fläche daher nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.</p>

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO

Siehe Plan.

Sonstiges Sondergebiet (SO),
Zweckbestimmung „Parkhaus /
Parkplatz“

Festsetzung

Gem. § 11 BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkhaus / Parkplatz“ festgesetzt.

Zulässig sind:

- Parkhaus / Parkplatz mit öffentlichen und privaten Stellplätzen einschl. technischer und sanitärer Einrichtungen,

- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Parkhaus / Parkplatz zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumas- se untergeordnet sind,
- Flächen und Anlagen zur internen Erschließung,
- Ladestationen für Elektrofahrzeuge und -fahräder einschl. notwendiger Einhausungen,
- Abstellmöglichkeiten für Fahrräder,
- sonstige erforderliche Betriebsräume einschl. Lagerräume und Treppenanlagen, die den zulässigen Nutzungen dienen.

Darüber hinaus ist im westlichen Bereich des Sondergebietes, zwischen der privaten

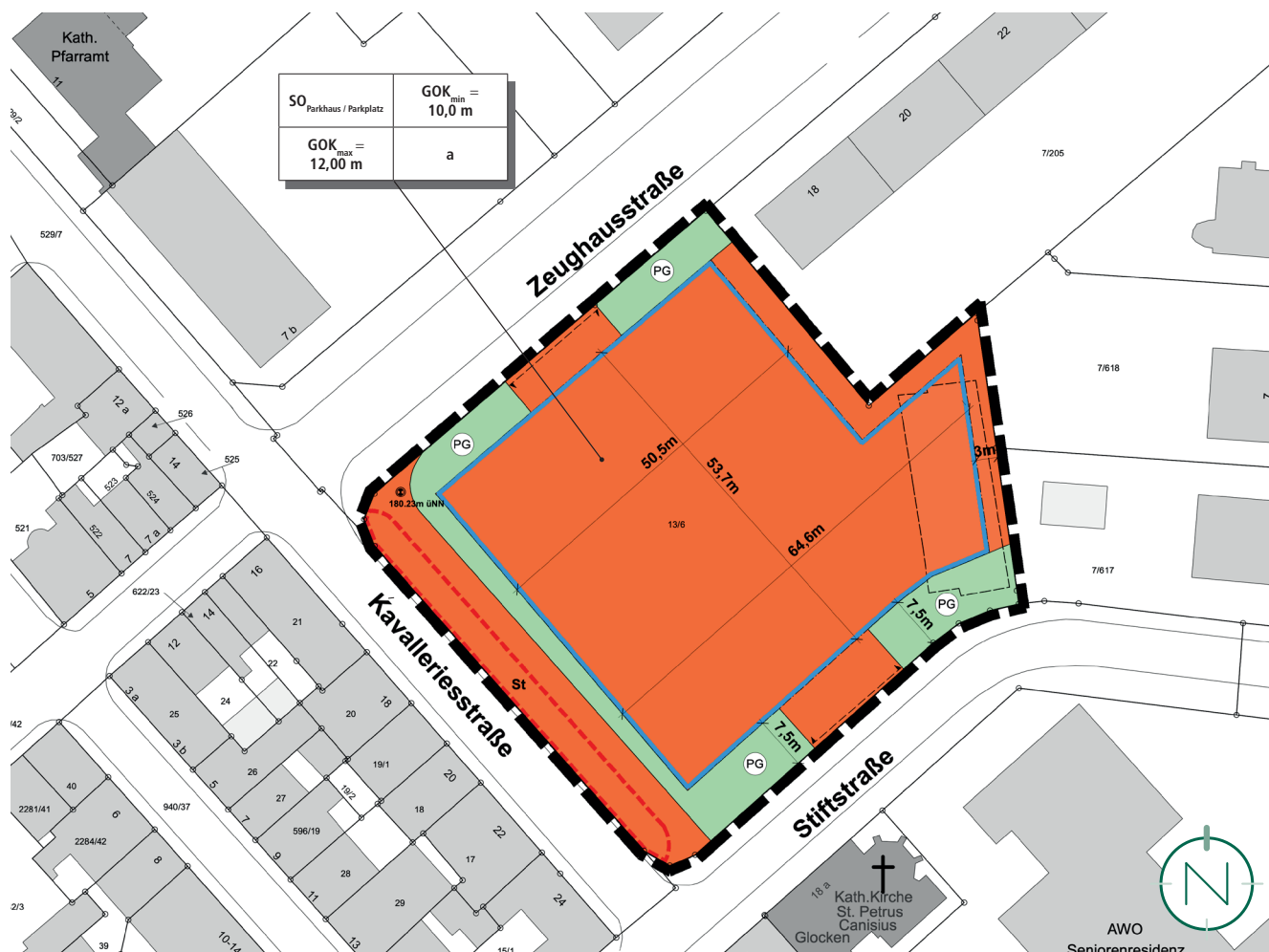
Grünfläche und der Stellplatzfläche, ein Fußweg zulässig.

Begründung

Ziel des Vorhabens ist die Errichtung eines Parkhauses auf der Fläche des Zeughausplatzes.

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet daher ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Parkhaus / Parkplatz“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Ein in diesem Sinne wesentlicher Unterschied liegt dann vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem



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

der in § 2 bis 10 BauNVO geregelten Grundtypen zuordnen und sich deshalb sachgerecht nicht mit einer auf sie gestützten Festsetzung erreichen lässt.

Entsprechend der geplanten Nutzung sind im Bereich des sonstigen Sondergebietes folgende Nutzungen zulässig:

- Parkhaus / Parkplatz mit öffentlichen und privaten Stellplätzen einschl. technischer und sanitärer Einrichtungen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Parkhaus / Parkplatz zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumas-se untergeordnet sind,
- Flächen und Anlagen zur internen Erschließung,
- Ladestationen für Elektrofahrzeuge und -fahräder einschl. notwendiger Einhausungen,
- Abstellmöglichkeiten für Fahrräder,
- sonstige erforderliche Betriebsräume einschl. Lagerräume und Treppenanlagen, die den zulässigen Nutzungen dienen.

Darüber hinaus ist im westlichen Bereich des Sondergebietes, zwischen der privaten Grünfläche und der Stellplatzfläche, ein Fußweg zulässig.

Damit ist gesichert, dass alle bereits bestehenden und zukünftig gewünschten Nutzungen zulässig sind.

Andere Nutzungen sind an diesem Standort darüber hinaus nicht gewünscht.

Maß der baulichen Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO

Festsetzung

Siehe Plan.

Maßgebender oberer Bezugspunkt der Höhe für die baulichen und sonstigen Anlagen ist die Gebäudeoberkante (GOK). Der maßgebende obere Bezugspunkt kann den Nutzungsschablonen entnommen werden. Festgesetzt wird eine Mindest- sowie eine Maximalhöhe. Die Gebäudeoberkante wird

definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).

Unterer Bezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden Zeughausstraße, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

Die zulässige Gebäudeoberkante kann durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, Stützbauwerke, etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 3,0 m überschritten werden.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudeoberkante durch einen aufgesetzten Baukörper im Sinne von Staffelgeschossen ist zulässig, sofern dieser von den Gebäudekanten entlang der Zeughausstraße, der Kavalleriestraße und der Stiftstraße um mindestens 5,50 m zurückspringt. Die zulässige Gebäudeoberkante darf dabei bis zu einer Höhe von max. 5,50 m überschritten werden.

Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Oberkante überschritten werden, wenn ein Abstand von mind. 1,0 m bis zur Gebäudekante eingehalten wird.

Begründung

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen im Plangebiet wird über die Festsetzung einer minimalen und einer maximalen Gebäudeoberkante exakt geregelt.

Mit der Festsetzung einer Mindesthöhe wird ein Minimum an Flächeneffizienz gewährleistet und gleichzeitig sichergestellt, dass sich das Parkhaus in die städtebauliche Gegebenheit hinsichtlich der Höhendimensionierung einfügt. Zeitgleich wird die Höhenentwicklung auf ein Maximum begrenzt, um eine überdimensionierte Entwicklung des Baukörpers zu vermeiden. So wird einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Umfeldes entgegengewirkt. Mit der Höhenfestsetzung wird eine Einheitlichkeit sowohl von Bestand als auch geplanter Nutzung gewährleistet.

In Anbetracht der akuten Parkplatzknappheit in der Innenstadt und der wachsenden Nachfrage nach Stellplätzen ist es dabei unerlässlich, dass das geplante Parkhaus eine bestimmte Höhenentwicklung aufweist. Die Erweiterung in die Höhe ist eine effiziente Lösung, um die erforderliche Anzahl an

Parkplätzen auf einer begrenzten Grundfläche zu realisieren. Dies ermöglicht eine maximale Nutzung des wertvollen städtischen Raums und trägt dazu bei, den Druck auf die vorhandenen Parkmöglichkeiten zu verringern.

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.

Durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, Stützbauwerke, etc.) sowie durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Gebäudeoberkante entsprechend der Festsetzung überschritten werden.

Ebenso ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudeoberkante durch einen aufgesetzten Baukörper im Sinne von Staffelgeschossen zulässig, sofern dieser von den Gebäudekanten entlang der Zeughausstraße, der Kavalleriestraße und der Stiftstraße um mindestens 5,50 m zurückspringt. Die zulässige Gebäudeoberkante darf dabei bis zu einer Höhe von max. 5,50 m überschritten werden. Eine überdimensionierte Entwicklung des Baukörpers wird dadurch vermieden und durch die Ausgestaltung analog eines Staffelgeschosses eine harmonischere Integration in das Stadtbild ermöglicht.

Bauweise

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

Festsetzung

Siehe Plan.

Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. 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.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit zulässiger Gebäudelänge über

50 m eröffnet ein hohes Maß an Flexibilität bei der Bemessung des Baukörpers des Parkhauses.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 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. Gem. § 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 des Parkhauses / Parkplatzes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

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

Zu untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gehören auch Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien.

Ein Unterbauen des Grundstückes ist bis zu einer Tiefe von max. 0,5 m zulässig. Davon ausgenommen sind Flächen für Fundamente, diese sind auch tiefer zulässig. Der Höhen-Bezugspunkt ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Lage und Ausmaß des Bunkers sind nur näherungsweise bekannt und daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens weiter zu untersuchen und zu konkretisieren. Die bunkerinneren Strukturen sind – insbesondere als potenzielle Fledermaushabitate - vorrangig zu erhalten. Erforderliche Eingriffe an der Außenhülle (z. B. abschnittsweise Abtragungen im Bereich von Fundamenten) sind zulässig, sofern der Innenraum in seiner Funktion als Quartier erhalten bleibt. Die dauerhafte Öffnung des be-

reits vorhandenen Einflugschlitzes im Zugangsbereich des Bunkers ist in der Bauphase und in der Betriebsphase sicherzustellen.

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 von Spielräumen an der grundlegenden Positionierung des geplanten Parkhauses.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck des Parkhauses / Parkplatzes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

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

Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstückes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Gleichzeitig ist festgesetzt, dass ein Unterbauen des Grundstückes bis zu einer Tiefe von max. 0,5 m zulässig ist (abgesehen von Flächen für Fundamente). Damit wird sichergestellt, dass im Erdreich potenziell vorhandene Fundamente des ehemaligen Zeughauses nicht beeinträchtigt werden.

Lage und Ausmaß des Bunkers sind nur näherungsweise bekannt und daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens weiter zu untersuchen und zu konkretisieren. Aus Gründen der Planungssicherheit und um auf die noch zu präzisierenden Ergebnisse der Baugrunderkundungen flexibel reagieren zu können, wurde das Baufenster im potenziell betroffenen Bereich bewusst großzügig gefasst. Auf diese Weise bleibt ausreichender Spielraum, die konkrete Stellung des Baukörpers gegebenenfalls an den

nachgewiesenen Verlauf bzw. die Ausdehnung des Bunkers anzupassen, ohne dass eine erneute Planänderung erforderlich wird.

Die bunkerinneren Strukturen sind – insbesondere als potenzielle Fledermaushabitate - vorrangig zu erhalten. Erforderliche Eingriffe an der Außenhülle (z. B. abschnittsweise Abtragungen im Bereich von Fundamenten) sind zulässig, sofern der Innenraum in seiner Funktion als Quartier erhalten bleibt. Die dauerhafte Öffnung des bereits vorhandenen Einflugschlitzes im Zugangsbereich des Bunkers ist in der Bauphase und in der Betriebsphase sicherzustellen.

Flächen für Stellplätze

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Die Parkbuchten entlang der Kavalleriestraße werden im Bestand übernommen und als Flächen für Stellplätze festgesetzt.

Ladestationen für Elektro-Autos sind zulässig.

Begründung

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze wurde angelehnt an die aktuelle Nutzung (Parkplatzfläche) getroffen.

Ladestationen für Elektro-Autos sind zulässig.

Anschluss an die öffentliche Straßenverkehrsfläche, hier: Ein- und Ausfahrtbereich des Parkhauses / Parkplatzes zur Zeughausstraße und Stiftstraße

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

An den im Plan durch Symbol gekennzeichneten Stellen im Bereich der Zeughausstraße und der Stiftstraße werden Ein- und Ausfahrtbereiche des Parkhauses / Parkplatzes festgesetzt. Ein- und Ausfahrten zur Zeughausstraße sowie zur Stiftstraße sind nur in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig.

Begründung

Durch die Festsetzung von Ein- und Ausfahrtbereichen zur Zeughaus- und zur Stiftstraße wird zum einen sichergestellt, dass das Plangebiet an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen und zum anderen ein reibungsloser Betriebsablauf gewährleistet wird.

Versorgungsflächen / -anlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO

Festsetzung

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität 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.

Begründung

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet zukünftig mit Elektrizität versorgt werden kann, ohne gesonderte Flächen hierfür festzusetzen.

Private Grünflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Die bestehenden Grünstreifen entlang der Kavalleriestraße und der Zeughausstraße werden im Bestand übernommen und als private Grünflächen festgesetzt.

Zur Eingrünung des Gebietes wird entlang der Stiftstraße zudem ein 7,50 m breiter Grünstreifen als private Grünfläche festgesetzt.

Begründung

Die innerhalb des Plangebietes bestehenden privaten Grünflächen werden als solche festgesetzt und damit im Bestand gesichert sowie vor einer Bebauung bewahrt.

Zur Eingrünung des Gebietes wird darüber hinaus entlang der Stiftstraße ein 7,50 m breiter Grünstreifen als private Grünfläche festgesetzt.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Festsetzung

Gehölzrodung außerhalb der Brut- und Setzzeiten: Die 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 hinreichend sicher gewährleistet. Durch diese Fristenregelung wären auch innerhalb des Gehölzbestandes möglicherweise in Borkenspalten oder -ritzen übertragende Fledermäuse geschützt.

Insektenfreundliche Beleuchtung: Bei der Erneuerung der Beleuchtung der Freiflächen und Stellplätze sind insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (z. B. LEDLeuchten oder Natriumdampf-Niederdruck-Lampen) mit maximal 4.100 Kelvin Farbtemperatur zu verwenden. Es sind nur Leuchten vorzusehen, die so eingependelt sind, dass möglichst wenig Licht nach oben oder auf angrenzende Grünflächen emittiert wird. Die Maßnahme lässt sich mit der zu erwartenden Zunahme von Lichtquellen im Planungsraum und der Notwendigkeit zur Eindämmung einer weiteren „Lichtverschmutzung“ mit beleuchtungsbedingten Lockefferen und Verlusten bei der lokalen Insektenfauna begründen.

Nisthilfen: Es sind mind. 20 Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel/ Fledermäuse) zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dies kann beispielsweise in Form von Höhlenbrüterkästen oder konstruktiv durch Einbausteine, in der Fassade zu erfolgen. Die genaue Ausgestaltung hat in Abstimmung mit den örtlichen Naturschutzbeauftragten und dem städtischen Umweltschutzbeauftragten zu erfolgen.

Begründung

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

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 A i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Festsetzung

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Die Freiflächengestaltungssatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.

Bei der Neuerrichtung oberirdischer Stellplätze außerhalb des Parkhauses ist pro 3 Stellplätze ein Hochstamm zu pflanzen.

Für Anpflanzungen sollen geeignete standortgerechte Gehölze der angefügten Pflanzliste verwendet werden, da diese eine wesentlich höhere ökologische Wertigkeit besitzen und einen wichtigen Beitrag zum Arten- und Biotopschutz leisten.

Pflanzliste:

Für die Hochstämme können folgende Arten verwendet werden:

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*),
- Feldahorn (*Acer campestre*),
- Spitzahorn (*Acer platanoides*),
- Großblaubige Mehlbeere (*Sorbus aria*),
- Vogelkirsche (*Prunus avium*),
- Silberlinde (*Tilia tomentosa*),
- Winterlinde / Amerikanische Stadtlinde (*Tilia cordata*),
- Stiel-/Trauben-Eiche (*Quercus robur / petraea*),
- Säuleneiche (*Quercus robur Fastigiata*).

Für die beengten Verhältnisse im Straßenraum sind dabei insbesondere Säulenformen der vorangehend genannten Arten zu empfehlen.

Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mindestens 14-16 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe.

Je Baum ist dabei mindestens 6 m³ hochwertiges zertifiziertes Baums substrat bereitzustellen.

Bei gebietsheimischen Gehölzarten sind ausschließlich Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden.

den. Eventuelle Ausfälle bei der Bepflanzung sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Bei Saatgutmischungen ist darauf zu achten, dass es sich um zertifiziertes Region-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ (UG 9) handelt.

Ab einer Dachfläche von 30 m² müssen Flachdächer flächig und dauerhaft begrünt werden. Die Substratschicht muss eine Mindesthöhe von 8 cm aufweisen. Die begrünzte Fläche muss mind. 75 % der Gesamtdachfläche betragen. Dachstellplätze, notwendige technische Anlagen und Lichtschächte auf den Dächern sind davon ausgenommen.

Die Außenwände des Parkhauses sind insgesamt mindestens zu 50 % mit geeigneten Rankgehölzen oder Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten (je Fassade mind. 25 %).

Begründung

Aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage des Plangebietes 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 der Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern, pot. in Kombination mit der Anlage von Photovoltaikanlagen, dient der naturschutzfachlichen Aufwertung des Plangebietes. Zudem wird hierdurch gleichzeitig ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Gleiches gilt für die Festsetzung zur Fassadenbegrünung.

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b 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.

Die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.

Gemäß Baumschutzsatzung erforderliche Ersatzpflanzungen müssen eine Mindestgröße von 20 cm Stammumfang aufweisen.

Für nicht gemäß Baumschutzsatzung erforderliche Ersatzpflanzungen gilt eine Mindestgröße von 18 cm Stammumfang.

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.

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

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

Festsetzung

- Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden / reflektierenden Materialien.
- Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Solare Wärmenutzung) auf den Dachflächen ist zulässig.
- Standflächen für Abfallbehälter sind in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Bereichen entweder in Schränken einzuhausen oder sichtgeschützt anzuordnen.
- Niederschlagswasserbeseitigung:
 - Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Mischsystem.
 - 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 800m², ist gemäß DIN 1986-100, ein Überflutungsnachweis zu führen.
 - Neu versiegelte oder überplante Grundstücksnebenflächen (Zufahr-

ten, Stellplätze, Wege, etc.) müssen versickerungsfähig hergestellt werden und dürfen nicht auf öffentliche Wege und Straßen entwässern.

- Sämtliches, auf dem Grundstück 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, Mindestrückhaltevolumen 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 ggfs. der Erlaubnis durch das Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz (LUA) in Saarbrücken.

Begründung

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

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Die getroffenen Festsetzungen wurden zur Gewährleistung einer einheitlichen und typischen Gestaltung des Stadtbildes definiert und vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Landschaftsbild.

Die getroffenen minimalen Einschränkungen bei der Fassaden- und der Dachgestaltung sollen Auswüchse (z.B. glänzende Materialien) verhindern.

Durch die Einhausung bzw. sichtgeschützte Anordnung von Standflächen für Mülltonnen sollen darüber hinaus nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden werden.

Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

Die Festsetzungen bzgl. der Niederschlagswasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebiets. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits vollständig vorhanden.

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 und 6a BauGB

Nach dem Denkmalschutzgesetz geschützte Denkmäler (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Inhalt

In unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet, im Bereich der Kavalleriestraße und der Stiftstraße, finden sich mehrere denkmalgeschützte Gebäude. Bauliche Eingriffe, wie auch die Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Einzelanlagen bedürfen der Genehmigung. Dies gilt auch für Anlagen und Veränderungen in der Umgebung eines Baudenkmals (Umgebungsschutz), sofern sie dieses nicht nur vorübergehend beeinträchtigen.

Der Geltungsbereich liegt zudem an den früheren Festungsanlagen, hier der Courti-

ne zwischen Bastion II und III (siehe beige-fügender Plan). Vor allem entlang der ehemaligen Festungsgräben ist regelmäßig mit Resten der Escarpe bzw. Contrescarpe zu rechnen. Die Belange des Denkmalschutzes sind daher bei vorrangiger Erhaltung der im Boden bislang verborgenen Festungsrelikte frühzeitig zu berücksichtigen. Zudem ist mit Fundamenten des ehem. Zeughauses zu rechnen.

Bodeneingriffe oder eine Bauweise mit Unterkellerung können in diesen Bereichen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Eine denkmalrechtliche Genehmigungspflicht gem. § 6 Abs. 2 SDSchG und § 8 Abs. 2 SDSchG, jeweils in Verbindung mit § 10 SDSchG besteht.

Erläuterung

In unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet, finden sich mehrere denkmalgeschützte Gebäude. Bauliche Eingriffe, wie auch die Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Einzelanlagen bedürfen der Genehmigung. Dies gilt auch für Anlagen und Veränderungen in der Umgebung eines Baudenkmals (Umgebungsschutz), sofern sie dieses nicht nur vorübergehend beeinträchtigen.

Der Geltungsbereich liegt an den früheren Festungsanlagen, hier der Courtine zwischen Bastion II und III. Zudem ist auch mit Fundamenten des ehem. Zeughauses zu rechnen.

Eine denkmalrechtliche Genehmigungspflicht gem. § 6 Abs. 2 SDSchG und § 8 Abs. 2 SDSchG, jeweils in Verbindung mit § 10 SDSchG besteht.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78b WHG)

Das Plangebiet liegt vollständig in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - „HQ extrem“). Daraus resultiert die Empfehlung einer an diese Lage angepassten Bauweise.

Die dazu in der einschlägigen Literatur (z.B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ vom Februar 2022) aufgeführten Empfehlungen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne oder

Verzicht auf Keller, hochwassersichere Lagerung hochwassergefährdender Stoffe, Parkhaus flutbar, etc.) sollen beachtet werden.

Erläuterung

Die vollständige Lage innerhalb eines Gebiets, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - „HQ extrem“), wird gem. § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Gem. § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG sind bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen.

Eine an die Lage innerhalb eines Risikogebietes angepasste Bauweise wird empfohlen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung hochwassergefährdender Stoffe, Parkhaus flutbar etc.).

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 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 und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügt. 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.

In der Umgebung des Plangebiets zeigt sich eine heterogene Nutzungsstruktur. Neben den Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungsangeboten der Saarlouiser Innenstadt befinden sich auch öffentliche, soziale und kirchliche Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets. Da zum jetzigen Zeitpunkt der gleiche Nutzungsmix herrscht, die Parkplatznutzung lediglich intensiviert werden soll, sind auch in Zukunft keine gegenseitigen Beeinträchtigungen 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 Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Stadt- und Landschaftsbilds

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits erschlossene und als Parkplatz genutzte Fläche im innerstädtischen Bereich. Mit der geplanten Bebauung wird der ruhende Verkehr flächeneffizient untergebracht.

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung des Parkhauses durch die getroffenen Festsetzungen auf ein entsprechendes Minimum sowie Maximum begrenzt ist.

Auch von der Anordnung und Gestaltung des geplanten Baukörpers geht insgesamt keine erheblich dominierende Wirkung im Vergleich zur Umgebung aus. Örtliche Bauvorschriften sorgen darüber hinaus dafür, dass gestalterische Mindeststandards eingehalten bzw. wesentliche Ausreißer verhindert werden. Zudem ist eine Begrünung des Parkhauses (Dach / Fassade) vorgegeben.

Somit geht keine Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes einher.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits größtenteils versiegelte Fläche in innerstädtischer Lage von Saarlouis.

Der Geltungsbereich ist aufgrund der bestehenden Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung und der daraus resultierenden Störlage entsprechend vorbelastet.

Durch die geplante Bebauung kommt es zu keiner erheblichen nachteiligen Beeinträchtigung von artenschutzrechtlich relevanten Arten.

Eine fledermauskundliche Untersuchung wurde durchgeführt. Diese ergab keinen Nachweis einer Quartiernutzung des Bunkers sowie keine planungsrelevanten Flugrouten oder Jagdaktivitäten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht berührt.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt (u.a. Rodungsfrist, Erhalt des Bunkers).

Die bestehenden Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes werden erhalten und sind im Bestand als solche festgesetzt.

Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten sind somit nicht zu erwarten.

Vom Planvorhaben sind keine Schutzgebiete, insbesondere keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch die

Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

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

Durch den Bau des Parkhauses werden zwar mehr Stellplätze im Bereich des Zeughausplatzes geschaffen. Jedoch wird ein Großteil des Parksuchverkehrs in der Innenstadt über die Zeughausstraße abgewickelt. Durch das erweiterte Stellplatzangebot im nordöstlichen Eingangsbereich der Innenstadt wird daher im Hinblick auf die gesamte Innenstadt der Parksuchverkehr eher gemindert.

Entsprechend sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs zu erwarten.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt. Das Gebiet ist bereits vollständig an das örtliche System der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Aufgrund der Belastungssituation der Kanalisation erfolgt die Abwasserbeseitigung im Plangebiet im modifizierten Mischsystem.

Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück örtlich zu versickern. 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 gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen (Mischwasserkanal). Dies dient der Entlastung des städtischen Entsorgungssystems und des Wasserkreislaufs.

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

Auswirkungen auf Belange des Klimas und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden

Die Planung setzt auf einer bereits stark versiegelten, seit Jahrzehnten als Parkplatz genutzten innerstädtischen Fläche an und vermeidet damit zusätzliche Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle. Durch die Bündelung des ruhenden Verkehrs in einem

kompakten Baukörper wird vorhandene Infrastruktur effizienter genutzt; zugleich kann der innerstädtische Parksuchverkehr verringert werden, da Stellplätze in unmittelbarer Nähe zur Hauptgeschäftszone konzentriert angeboten werden. So können verkehrsbedingte Emissionen reduziert werden.

Klimawirksame Maßnahmen sind planungsrechtlich gesichert: Bestehende Grünstrukturen werden erhalten und als private Grünflächen festgesetzt; zusätzlich sind extensive Gründächer ab 30 m² (mind. 8 cm Substrat, ≥ 75 % der Dachfläche) sowie eine flächige Fassadenbegrünung (insgesamt ≥ 50 % der Außenwände; je Fassade mind. 25 %) festgesetzt. Diese Maßnahmen erhöhen Verdunstungskühle, verbessern das Mikroklima und schaffen Lebensräume für Gebäudebrüter; ergänzend sind Nisthilfen vorzusehen. Die Zulässigkeit von PV-Anlagen unterstützt die Eigenstromerzeugung und damit die Minderung betriebsbedingter Emissionen.

Zur klimaresilienten Niederschlagsbewirtschaftung ist das Grundstück im modifizierten Mischsystem zu entwässern; anfallendes Regenwasser ist vorrangig auf dem Grundstück zu versickern bzw. zurückzuhalten (u. a. über Dachbegrünung/Retentionszisternen) und gedrosselt (i. d. R. ≤ 1 l/s) der Kanalisation zuzuführen. Ein Mindestrückhaltevolumen ist dauerhaft vorzuhalten. Diese Regelungen entlasten die Kanalisation und puffern Starkregenereignisse.

Insgesamt leistet die Planung durch Innenentwicklung, Begrünung von Dach und Fassade, Regenrückhalt sowie die Bündelung von Stellplätzen einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung. Angesichts der geringen Flächengröße und der festgesetzten Maßnahmen sind negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den Hochwasserschutz, Starkregen

Es sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes durch die Planung zu erwarten.

Das Plangebiet liegt teilweise in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - „HQ extrem“).

Es wird daher vorsorglich empfohlen, die Bauweise an die Lage innerhalb des Risikogebietes anzupassen. Die dazu in der einschlägigen Literatur (z.B. in der Hochwasserschutzzufibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ vom Mai 2013) aufgeführten Empfehlungen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebs-sicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung hochwasser-gefährdender Stoffe, Parkhaus flutbar etc.) sollen beachtet werden.

Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes

In unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet, finden sich mehrere denkmalgeschützte Gebäude. Bauliche Eingriffe, wie auch die Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Einzelanlagen bedürfen daher der Genehmigung. Dies gilt auch für Anlagen und Veränderungen in der Umgebung eines Baudenkmals (Umgebungsschutz), sofern dieses nicht nur vorübergehend beeinträchtigen.

Der Geltungsbereich liegt zudem an den früheren Festungsanlagen, hier der Courtine zwischen Bastion II und III. Zudem ist auch mit Fundamenten des ehem. Zeughauses zu rechnen.

Eine denkmalrechtliche Genehmigungspflicht gem. § 10 SDSchG besteht.

Die Planung wurde daher bereits im Vorfeld mit dem Landesdenkmalamt abgestimmt und aufgrund vorliegender Bedenken entsprechend den Vorgaben des Landesdenkmalamtes angepasst (u. a. Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhe und Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksfläche).

Erheblich negative Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes sind daher nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf private Belange

Es sind keine erheblich negativen Auswirkungen der Planung auf private Belange bekannt. Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jet-

zigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

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

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplans

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau eines Parkhauses auf dem Zeughausplatz.
- Flächeneffiziente Ordnung des ruhenden Verkehrs im innerstädtischen Bereich.
- Verlagerung und Erweiterung des Stellplatzangebots im innerstädtischen Bereich, was zum Erhalt und zur Belebung der Innenstadt bzw. der vorhandenen Versorgungsstrukturen beiträgt.
- Der Neubau fügt sich harmonisch in die Umgebung ein, 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 negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild.
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und kein Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist bereits vorhanden.
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung.
- keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes.
- Keine Beeinträchtigung privater Belange.

Argumente gegen den Bebauungsplan

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

Gewichtung und Abwägungsfazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die relevanten Belange umfassend gegeneinander abgewogen. Die positiven Argumente, darunter insbesondere die flächeneffiziente Bündelung des ruhenden Verkehrs im innerstädtischen Bereich sowie die damit verbundene Verlagerung und bedarfsgerechte Erweiterung des Stellplatzangebots, die zum Erhalt und zur Belebung der Innenstadt sowie zur Stärkung der vorhandenen Versorgungsstrukturen beitragen, überwiegen deutlich. Es gibt keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild, gesunde Wohnverhältnisse, umweltschützende Belange, den Verkehr oder die Ver- und Entsorgung.

Insgesamt kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der Planung möglich ist.