

Bebauungsplan Gartenreihen, Teilplan 2, Änderung Nr. 2

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Endgültige Fassung

1. Anlaß der Änderung

Der bisherige Bebauungsplan "Gartenreihen, Teilplan 2", rechtsverbindlich seit 06.04.1971, konnte wegen verschiedener Einwendungen seitens der Grundstückseigentümer nicht realisiert werden. Der stärkste Widerstand stellte sich gegen die geplante Weiterführung der Rosenstraße ein, die als innerörtliche Hauptverkehrsstraße bis zur Provinzialstraße ausgebaut werden sollte. Auch die entlang dieser Straße vorgesehene 4geschossige Bebauung wurde wegen des riegelartigen Charakters abgelehnt. Für die dort vorgesehenen Läden besteht aus heutiger Sicht weder eine Notwendigkeit noch ausreichende Grundlage für das wirtschaftliche Überleben. So wurden bei der Umplanung keine Läden mehr ausgewiesen, auf die Weiterführung der Rosenstraße verzichtet und die Geschoszahl auf max. 2 reduziert.

Für den Bereich der "I. Gartenreihe neu" wurde bereits der Bebauungsplan "Gartenreihen, Teilplan 2, Änderung Nr. 1" aufgestellt und am 18.01.1991 rechtsverbindlich. Gemäß diesem Plan ist eine Weiterführung der Admiral-Knorr-Straße, die "I. Gartenreihe neu", festgesetzt, die in Höhe des Anwesens Rohn in einem Wendeplatz endet. Südlich davon und durch einen Fußweg verbunden ist ein weiterer Wendeplatz festgesetzt, von dem aus in südlicher Richtung eine Erschließungsstraße bis zur Geltungsbereichsgrenze führt. Diese Straße muß im Geltungsbereich der jetzigen Änderung Nr. 2 weitergeführt und anstelle der früher vorgesehenen Anbindung an die Rosenstraße auf andere Weise an eine bestehende Verkehrsfläche angeschlossen werden. Vorgesehen ist die Weiterführung bis zur Straße "Im Fischerfeld" und mit dieser der Anschluß an die Provinzialstraße. Diese von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Gartenreihen, Teilplan 2, wesentlich abweichende Lösung erfordert die Einbeziehung weiterer Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Unmittelbar südlich der geplanten Weiterführung der Rosenstraße war im bisherigen Bebauungsplan Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Bei der nun vorgesehenen Lösung bietet sich an, diese Flächen ebenfalls zur Wohnbebauung zu nutzen, um einen harmonischen Anschluß an die westlich bereits vorhandene Bebauung und eine wirtschaftlich sinnvolle Erschließung zu erreichen. Den Übergang von der Wohnbebauung zu der südlich anschließenden landwirtschaftlich genutzten Fläche bildet ein

neu anzupflanzender Gehölzstreifen von ca. 20 m Breite. Der Vorentwurf zum Landschaftsplan sieht hier zwar nur eine alleeartige Bepflanzung vor, doch ist mit dem breiteren Streifen ein Ersatz für die verlorengelassenen Feldgehölze, eine volle Kompensation des durch die spätere Bebauung erfolgenden Eingriffs in die Natur und eine noch bessere Schutzfunktion und optische Abgrenzung zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzter Fläche zu realisieren. Die Ausweisung der für diese vor beschriebenen Maßnahmen benötigten Flächen erfordert im betreffenden Bereich südlich der vormals geplanten Weiterführung der Rosenstraße eine Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes um eine bis zwei Grundstücksbreiten in Richtung Süden.

Die im Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes Gartenreihen, Teilplan 2, liegenden Grundstücke entlang der Provinzialstraße, Haus-Nrn. 16 bis 40, werden, soweit sie von der Provinzialstraße aus erschlossen sind, nicht in die Änderung Nr. 2 einbezogen. Diese Grundstücke sind zum größten Teil bereits bebaut. Die bauliche Nutzung der noch verbliebenen Lücken kann auch gem. § 34 BauGB erfolgen und bedarf nicht der Regelung durch einen Bebauungsplan. Da auch die bisher in diesem Bereich festgesetzte Weiterführung der Rosenstraße bis zur Einmündung in die Provinzialstraße in Wegfall kommt, kann der Bebauungsplan in diesem Teilbereich aufgehoben werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Änderung umfaßt den Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes Gartenreihen, Teilplan 2, ausgenommen die bereits erfolgte Änderung Nr. 1 und den vor beschriebenen Teilbereich entlang der Provinzialstraße, der aufgehoben werden soll. Südlich der vormals geplanten Weiterführung der Rosenstraße ist zum Zweck der nunmehr vorgesehenen baulichen Nutzung und der Anlegung eines Gehölzstreifens eine Verschiebung der Geltungsbereichsgrenze nach Süden erforderlich. Des weiteren ist der Bereich "Im Fischerfeld" bis zu den rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Holzmühler Straße 12 - 20 in den Geltungsbereich der Änderung Nr. 2 aufzunehmen. Gemäß dem für die Beschlußfassung zur Änderung des Bebauungsplanes am 25.03.1993 zugrunde gelegten Vorentwurf lagen folgende Grundstücke ganz oder teilweise im Geltungsbereich der geplanten Änderung Nr. 2:

Saarlouis, Flur 4, Nrn. 98/2, 98/3, 99/1, 99/3, 100/2, 100/3, 163, 164, 233, 297, 298/1, 300/1, 300/2, 402/12, 402/13, 402/15, 403, 404/2, 405, 406

Lisdorf, Flur 5, Nrn. 811, 812/1, 814/1, 818, 819, 820, 821, 822/1, 825/1, 825/2, 826/1, 829, 831/1, 840/3, 847, 850/1, 850/34, 1157/824, 1605/815, 1606/816, 1607/817, 1608/817, 2479/848, 2480/848

Lisdorf, Flur 6, Nrn. 89, 92, 94/1, 97, 98, 105, 106/1, 106/3, 107/1, 107/2, 107/3,

348/90, 349/91, 351/106, 352/106, 353/106, 359/102, 360/101, 392/96, 396/108,
402/111

Lisdorf, Flur 7, Nrn. 38/1, 38/2, 42/1, 42/2, 42/3, 42/4, 43, 60/3, 61, 62, 63, 139, 141,
142, 143, 165/2, 170/6, 179/1, 246, 247, 393/44, 394/44, 521/140, 522/140, 523/140,
577/41, 569/65, 570/65, 576/41, 578/41, 579/41, 584/45, 587/37, 588/40, 589/33,
591/42, 602/44, 603/44

Lisdorf, Flur 8, Nrn. 4/1, 294/5.

Die detaillierte Ausarbeitung der Grünordnung hat jedoch ergeben, daß bei Realisierung der gemäß diesem Vorentwurf möglichen baulichen Nutzung ein ökologischer Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs nicht zu bewerkstelligen war. Entsprechend der Stellungnahme des Umweltschutzbeauftragten der Kreisstadt Saarlouis und in Anlehnung an den Vorentwurf zum Landschaftsplan soll daher der Geltungsbereich südlich der vormals geplanten Weiterführung der Rosenstraße um ein bis zwei Grundstücksbreiten erweitert und einige gemäß Vorentwurf nur zum Teil im Geltungsbereich der Änderung liegende Grundstücke nunmehr ganz einbezogen werden.

Über die bei der Beschlußfassung vom 25.03.1993 benannten Grundstücke hinaus sind im bei der öffentlichen Auslegung verwendeten Bebauungsplanentwurf dementsprechend noch folgende Flurstücke zusätzlich in den Geltungsbereich der Änderung Nr. 2 aufgenommen:

Lisdorf, Flur 7, Nrn. 248, 532/249, 525/177, 144, 60/2, 583/45

Lisdorf, Flur 6, Nr. 403/111.

Die nachfolgenden gemäß Vorentwurf nur zum Teil im Geltungsbereich der Änderung liegenden Flurstücke sind nunmehr ganz einbezogen:

Lisdorf, Flur 7, Nrn. 42/4, 577/41, 578/41, 579/41

Lisdorf, Flur 8, Nr. 4/1.

Der genauer Verlauf der Geltungsbereichsgrenze ist aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

Der aufzuhebende Teilbereich des Bebauungsplans Gartenreihen, Teilplan 2 (entlang der Provinzialstraße, Haus-Nrn. 16 - 40), wird begrenzt:

im Westen durch die Geltungsbereichsgrenze der Änderung Nr. 2,

im Norden durch die Grenze zwischen den Flurstücken Lisdorf, Flur 6,
Nr. 116 und Nr. 403/111,

im Osten durch die westliche Grenze der Straßenparzellen Lisdorf, Flur 6,

Nr. 384/0.110, und Lisdorf, Flur 5, Nr. 64/8 (Provinzialstraße)
und im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks Lisdorf, Flur 6,
Nr. 106/1.

Bezüglich der Erweiterung des Geltungsbereichs und der Aufhebung des vor bezeichneten Teilbereiches war eine Ergänzung des Änderungsbeschlusses vom 25.03.1993 erforderlich, die gem. § 2 (1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht wurde.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Neben den bereits unter Ziff. 1 "Anlaß der Änderung" beschriebenen Gründen dient die Planung dazu, der Nachfrage nach Baugrundstücken in stadtnaher Lage gerecht zu werden. Mit der Änderung des Bebauungsplans ist die Ausweisung von ca. 110 Grundstücken vorgesehen, die in einer dem Gebietscharakter entsprechenden Weise bebaut werden können. Hier befinden sich überwiegend größere Einfamilienhäuser auf relativ großen Grundstücken. Entsprechend der bei der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vorgebrachten Anregungen werden im Bebauungsplan jeweils über mehrere Grundstücke reichende überbaubare Flächen festgesetzt, wobei sich Anzahl und Größe der einzelnen Baustellen im später erfolgenden Umlegungsverfahren aus den Zuteilungsansprüchen der jeweiligen Eigentümer ergeben.

Aufgrund dieser Vorgabe läßt sich die Anzahl der späteren Baugrundstücke nicht exakt festlegen. Form und Anordnung der überbaubaren Flächen begründen jedoch die Annahme von ca. 110, womit sich eine Durchschnittsgröße von ca. 6,5 Ar ergibt. Der Forderung nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden ist damit zwar nicht voll entsprechen, doch wurde eine intensivere Nutzung, z. B. durch Reihenhausbebauung auf kleineren Grundstücken, bei der vorgezogenen Bürgerbeteiligung von der Mehrzahl der Grundeigentümer energisch abgelehnt.

Als Vorteil der etwas größeren Grundstücke mit dementsprechend geringerer baulicher Ausnutzung ist die nur geringfügige Beeinträchtigung des lt. Klimatopkarte vorhandenen Freiflächenklimas anzuführen. Des weiteren kann davon ausgegangen werden, daß der ökologisch wertvolle Anteil an Bäumen und Sträuchern in den zukünftigen, verhältnismäßig großen Hausgärten höher ist, als z. B. bei kleinen Reihenhausgrundstücken.

Zwecks Wahrung der Wohnruhe wurde die Erschließung so angelegt, daß kein Durchgangsverkehr entstehen kann. Auf die im Vorentwurf noch geplante Weiterführung der Rosenstraße bis zur IV. Gartenreihe wurde aufgrund der bei der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Bedenken zugunsten einer fußläufigen Verbindung verzichtet.

Zusammengefaßt lassen sich die Ziele und Zwecke der Planung demnach definieren:

1. Anschluß des Gebietes "Bebauungsplan Gartenreihen, Teilplan 2, Änderung Nr. 1", an das vorhandene Verkehrsnetz.
2. Schaffung weiterer ca. 110 Baugrundstücke in stadtnaher Lage.
3. Durchgangsverkehrsfreie Erschließung.
4. Großräumig betrachtet eine Arrondierung der Wohnbaufläche mit klarer Abgrenzung zur landwirtschaftlich genutzten Fläche.
5. Volle Kompensation des durch die Planung vorbereiteten Eingriffs in die Natur innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

4. Rechtliche Grundlagen, Einfügen in die städtebauliche Ordnung

Der Änderungsbeschuß wurde am 25.03.1993 durch den Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis gefaßt, am 14.04.1993 gem. § 2 (1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht und mit Schreiben vom 31.03. 1993 gem. § 1 (4) BauGB der Landesplanungsbehörde mitgeteilt.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand nach öffentlicher Einladung vom 14.04.1993 am 27.04.1993 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 19.04.1993 beteiligt und hatten bis zum 28.05. 1993 Gelegenheit zur Stellungnahme. Der Ergänzungsbeschuß zur Erweiterung des Geltungsbereiches und der Aufhebung eines Teilbereiches (s. Ziff. 2 der Begründung) wurde am 21.09.1995 gefaßt und am 06.12.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte gemäß Stadtratsbeschuß vom 21.09.1995 und nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 06.12.1995 in der Zeit vom 18.12.1995 bis 19.01.1996.

Nach Abwägung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurde der Bebauungsplan am 11.7.1996 als Satzung beschlossen.

Die Inkraftsetzung gem. § 12 BauGB erfolgte nach Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 BauGB mit ortsüblicher Bekanntmachung vom.....

Der Bebauungsplan ist im wesentlichen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Wie bereits unter Ziff. 1 "Anlaß der Änderung" angeführt, wurde für die Darstellung im Flächennutzungsplan 1987 der zu diesem Zeitpunkt rechtsverbindliche Bebauungsplan "Gartenreihen, Teilplan 2" zugrunde gelegt. Die nunmehr vorgesehene Lösung beansprucht im Bereich südlich der vormals geplanten Weiterführung der Rosenstraße zur Durchführung ökologischer Ausgleichsmaßnahmen und der teilweisen Nutzung für Wohnbauzwecke eine etwas größere Fläche. Die Grenze zwischen "Fläche für die Wohnbebauung" und "Sonderbaufläche Gartenbau und Landwirtschaft" wurde dementsprechend um ein bis zwei Grundstücksbreiten nach Süden verlegt.

Für den Bereich "Im Fischerfeld" ist im Flächennutzungsplan gemischte Baufläche

dargestellt, an die sich westlich Sonderbaufläche, Gartenbau und Landwirtschaft anschließt. Auch hier wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine abweichende Festsetzung, nämlich "allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO getroffen. Zweck dieser Maßnahme ist, einen stufenweisen Übergang vom "reinen Wohngebiet" im nördlichen Teil der geplanten Straße "Im Fischerfeld" zum Mischgebiet entlang der Provinzialstraße herzustellen. Im Mischgebiet gem. § 6 BauNVO allgemein zulässige Bauvorhaben wie z. B. Gewerbebetriebe oder Tankstellen sollen in dem Neubaugebiet nicht entstehen, andererseits soll der Fortbestand der hier vorhandenen Gartenbaubetriebe gesichert werden. "Allgemeine Wohngebiete" dienen gem. § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen, Gartenbaubetriebe können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden. Somit kann mit dieser Festsetzung der beabsichtigte städtebauliche Effekt erreicht werden. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß Stadtratsbeschuß vom 25.03.1993 im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB.

Gemäß Landesentwicklungsplan Siedlung (Wohnen) i.V.m. dem Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis wurden im Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes "Gartenreihen, Teilplan 2" bis 1990 ca. 200 Wohneinheiten (WoE) veranschlagt, und zwar ca. 80 im Teilbereich der inzwischen bereits erfolgten Änderung Nr. 1, ca. 100 im Bereich der jetzigen Änderung Nr. 2 und ca. 20 im Bereich der geplanten Aufhebung. Die Umplanung "Änderung Nr. 1" und die zwischenzeitlich dort erfolgte tatsächliche Bebauung ergaben für diesen Bereich ein Defizit von 20 WoE (60 anstelle früher vorgesehenen 80). Im Bereich der jetzigen Änderung Nr. 2 einschl. der Erweiterung nach Süden können bei 110 Baugrundstücken und überwiegend bis zweigeschossiger Bauweise voraussichtlich ca. 170 WoE realisiert werden. Dies bedeutet gegenüber den 100 WoE der ursprünglichen Planung eine Zunahme um ca. 70 WoE. Insgesamt sind somit im Bereich der Änderungen Nr. 1 und 2 ca. 50 zusätzliche WoE zu errichten, die auf den gemäß Flächennutzungsplan vorhandenen gesamtstädtischen Bedarf von 1.228 WoE für den Zeitraum 1990 bis 2000 anzurechnen sind.

Die Siedlungsdichte im Geltungsbereich der Änderung Nr. 2 ergibt sich bei einer Gesamtgröße des Gebietes von 9,6 ha und geplanten 170 WoE zu 18 WoE/ha (brutto). Dieser Wert liegt deutlich unter dem gemäß Vorentwurf zum "LEPl. Siedlung 2005" vorgesehenen Richtwert von 25 WoE/ha. Aufgrund der bei der vorgezogenen Bürgerbeteiligung durch die Grundstückseigentümer vorgebrachten Einwände gegen eine höhere bauliche Ausnutzung und unter Würdigung des Gebietscharakters erscheint ein höherer Wert jedoch nicht durchsetzbar.

5. Erschließung und Bebauung

Hinsichtlich der Verkehrserschließung läßt sich das Planungsgebiet in zwei Teilbereiche untergliedern, die zum einen durch die Gartenreihen - großräumig von der Metzger Straße aus - und zum anderen durch die Straße "Im Fischerfeld" - großräumig von der Provinzialstraße aus - erschlossen werden. Zur Vermeidung von Durchgangsverkehr wird auf eine Weiterführung der Rosenstraße verzichtet. Statt dessen wird die IV. mit der V. und die II. mit der III. Gartenreihe jeweils durch eine Querspange verbunden. Gegenüber der ebenfalls vorstellbaren Lösung, jede Gartenreihe mit einem Wendepplatz zu versehen, weist diese Version erhebliche Vorteile auf: Die Gartenreihen können ohne Wendemanöver von allen Fahrzeugtypen als Schleife befahren werden; lärm- und abgasverursachendes Rangieren in den - in der Praxis häufig zugeparkten - Wendepätzen entfällt. Südlich der Verbindungsstrecken kann eine größere Anzahl von Grundstücken angeordnet werden als bei einem Erschließen nur von den Gartenreihen aus, wobei lediglich schmale Grundstücke großer Tiefe entstehen würden. Der Mehrbedarf an Verkehrsfläche ist gering, da für alle Fahrzeugtypen geeignete Wendeanlagen gemäß "Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen" (EAE) einen Durchmesser von mind. 18 m aufweisen müssen.

Der ca. 130 m tiefe Bereich zwischen II. Gartenreihe und der Straße "Im Fischerfeld" wird von einer Stichstraße mit begrünter und mit Parkplätzen versehenen Wendemöglichkeit erschlossen, wodurch hier eine platzartig angeordnete Nachbarschaft entsteht. Vom jetzigen Ende der Rosenstraße zur V. Gartenreihe, von der IV. zur III. sowie von der II. Gartenreihe zur Straße "Im Fischerfeld" und von dieser zur Provinzialstraße führen jeweils fußläufige Verbindungen. Damit ist aus dem gesamten Planungsgebiet die in der Provinzialstraße vorhandene ÖPNV-Haltestelle "Hopfenblüte" auf kürzestmöglichem Weg zu erreichen.

Die Haupterschließungsstraße "Im Fischerfeld" stellt die Verbindung zwischen der Provinzialstraße und der durch den Bebauungsplan Gartenreihen, Teilplan 2, Änderung Nr. 1 festgesetzten Verkehrsfläche her. Die Breite entspricht mit 10 m dem Querschnitt dieser Fläche, wobei die Gestaltung des Verkehrsraums einer separaten tiefbautechnischen Planung vorbehalten bleibt. Durch die Anordnung von Baumscheiben sollen Parkplätze und den Verkehrsfluß verlangsamende Einschnürungen entstehen sowie in den Einmündungsbereichen der Stichstraßen die erforderlichen Aufstellplätze für Abfallbehälter eingerichtet werden.

Die Mehrzahl der Baugrundstücke im Einzugsbereich der Straße "Im Fischerfeld" ist direkt von dieser aus erschlossen. Zur Vermeidung allzu großer Grundstückstiefen sind jedoch in zwei Teilbereichen Stichstraßen vorgesehen, die eine höhere bauliche Nutzung der Flächen ermöglichen. Die Wendeanlagen in diesen Stichstraßen sind zwecks Flächensparnis nur für Pkw ausgelegt. Für die dort angesiedelten Haushalte ergibt

sich daher die Notwendigkeit, Müll- und Wertstoffbehälter an den Abholtagen auf den dafür im Einmündungsbereich an der Haupterschließungsstraße vorzusehenden Flächen aufzustellen. Im gesamten übrigen Planungsgebiet sind Fahrbahnquerschnitte und Ausrundungsradien für alle Typen von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen ausreichend dimensioniert.

Der südlich der Straße "Im Fischerfeld" liegende Bereich wird durch eine ringförmig angeordnete Anliegerstraße von 4,75 m Breite erschlossen. Die überbaubaren Flächen sind u-förmig um eine von der Anliegerstraße umfaßte öffentliche Grünfläche gruppiert, so daß sich auch hier ein großzügiger platzartiger Charakter ergibt.

In zentraler Lage ist ein Kinderspielplatz vorgesehen, der entsprechend den Vorschriften des § 3 Spielplatzgesetz bei der im Einzugsbereich maximal möglichen Geschosfläche von ca. 4,79 ha eine Größe von ca. 15 Ar aufweist.

Ein Containerplatz für die Wertstoffeffassung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht eingeplant, da in zumutbarer Entfernung in der Holzmühler Straße und am Kreisverkehr Ludwigstraße bereits entsprechende Einrichtungen vorhanden sind. Die Erschließungskosten belaufen sich nach einer Schätzung des Tiefbauamtes von Anfang 1993 auf 800.000 DM für den Vorstufenausbau der Verkehrsflächen und auf 1,65 Mio. DM für die Kanalisation.

Die Bebauung, soweit sie im Bereich der Gartenreihen liegt, ist als Erweiterung und Arrondierung der durch den Bebauungsplan Gartenreihen, Teilplan 1, festgesetzten und teilweise bereits verwirklichten Nutzung anzusehen. Anzahl der Geschosse, Grund- und Geschosflächenzahl entsprechen daher den jeweiligen Festsetzungen im unmittelbar benachbarten Gebiet. Der Bereich südlich der Verbindung Rosenstraße - IV. Gartenreihe ist daher als Weiterführung der im Teilplan 1 südlich der Rosenstraße festgesetzten eingeschossigen Bauweise angelegt. Lediglich die dort getroffene Festsetzung "Flachdach" wird nicht übernommen. Für den restlichen Teil der von den Gartenreihen erschlossenen Grundstücke werden die im Anschlußbereich geltenden Festsetzungen des Teilplanes 1, Geschoszahl = max. 2, GRZ bis = 0,4 und GFZ bis = 0,7 übernommen. Zur Wahrung des für das gesamte Wohnbaugebiet „Gartenreihen“ typischen Charakters (Festsetzung im Teilplan I: überwiegende Bebauung mit Familienheimen) und zur Minimierung des Verkehrsaufkommens wird zusätzlich die Einschränkung "nur Einzel- und Doppelhäuser" und "maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude" aufgenommen.

Der Einzugsbereich der geplanten Straße "Im Fischerfeld" schließt an den Bebauungsplan Gartenreihen, Teilplan 2, Änderung Nr. 1, an. Die Tiefe der östlich der Straße liegenden Grundstücke, die überbaubaren Flächen mit Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen daher den Festsetzungen dieses Planes: maximal 2 Geschosse, GRZ = 0,3, GFZ = 0,6.

Zur optischen Auflockerung der Bebauung entlang des ca. 400 m langen geraden

Straßenstücks dient die Anordnung je einer Unterbrechung auf beiden Straßenseiten durch kurze Stichstraßen und der in diesen Bereichen zu den Stichstraßen orientierten Bebauung. Dabei erschließt die nördliche, nach Westen abzweigende Anliegerstraße fünf Grundstücke, davon vier für eingeschossige Bebauung, z. B. Zeilenwinkelhäuser, die südliche, nach Osten führende Straße läßt eine beidseitige Bebauung in 2geschossiger Ausführung zu. Im gesamten restlichen Geltungsbereich ist entsprechend den Festsetzungen im anschließenden Bebauungsplan Gartenreihen, Teilplan 1, eine bis 2geschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,4 und GFZ von 0,7 möglich. Neben der nur im WR-Bereich geltenden Einschränkung "max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude" ist als weitere Restriktion lediglich die Bauweise "offen" festgesetzt, was bedeutet, daß mögliche Hausgruppen eine Gesamtlänge von 50 m nicht überschreiten dürfen.

6. Grünordnung, Flächenbilanz

Der überwiegende Teil des beplanten Bereichs wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der hier übliche Gemüseanbau mit mehrfachen Ernten pro Jahr erfordert einen relativ hohen Einsatz chemischer Hilfsmittel, so daß der ökologische Wert des Bodens als relativ gering einzustufen ist. Durch die zukünftige Nutzung als Hausgärten bei vergleichsweise großzügigen Grundstücksabmessungen kann daher selbst unter Berücksichtigung der durch die Bebauung unvermeidbaren Versiegelung von Teilflächen von einer Verbesserung der Situation ausgegangen werden. Die Kleinstrukturkartierung (s. Umweltbericht der Kreisstadt Saarlouis, Teil A) weist im Planungsgebiet vier Feldgehölzstreifen von ca. 8 Ar Gesamtgröße und mittlerem Biotopwert aus. Die zum Zwecke der Grünflächenbilanzierung erfolgte und in separatem Plan dargestellte neue Bestandsaufnahme zeigt jedoch, daß drei dieser Feldgehölzstreifen heute nicht mehr vorhanden sind, der vierte ist Bestandteil einer stark beschnittenen Hainbuchenhecke als Randbepflanzung einer Kleingartenfläche. Statt dessen befindet sich östlich der III. Gartenreihe eine Biotopfläche (Feldgehölze) von ca. 5 Ar Größe, die in der Kleinstrukturkartierung nicht enthalten ist. Für die Bilanzierung wurde daher die heutige Realnutzung zugrunde gelegt.

Die Klimatopkarte weist für das Planungsgebiet Freiflächenklima aus, der Ventilationsplan eine von Süd nach Nord verlaufende Ventilationsströmung. Diesen kleinklimatischen Gegebenheiten wird durch die aufgelockerte Bebauung am Ende der Gartenreihen Rechnung getragen, wodurch die Ventilationsströmungen kaum behindert werden. Gemäß Vorentwurf zum Landschaftsplan und der Stellungnahme des Umweltschutzbeauftragten der Kreisstadt Saarlouis soll entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze - zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzter Fläche - eine alleearartige Baumanpflanzung angelegt werden. Durch eine zusätzliche Unterpflanzung mit einheimischen Gehölzen in einer Breite zwischen 12 und 22 m läßt sich eine weitere Ver-

besserung der ökologischen Situation erreichen. Auf längere Sicht wird dieser Pflanzstreifen die Qualität des aufgrund der Planung verlorengehenden Biotops aus Feldgehölzen erreichen und dieses ersetzen. Bedingt durch die größere Ausdehnung kann darüber hinaus noch eine Kompensation von Eingriffen erfolgen, die an anderer Stelle innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes anfallen, jedoch dort nicht unmittelbar ausgeglichen werden können. Hierzu zählen insbesondere die bei Verkehrsflächen und anderen baulichen Anlagen unvermeidbaren Versiegelungen. Eine entsprechende anteilige Zuordnung wird aufgrund der Flächenbilanz vorgenommen. Grundlagen für die ökologische Flächenbilanz sind die örtliche Aufnahme vom Mai 1994, der Bebauungsplanentwurf und das Punktwerteschema von Dipl.-Ing. Mussler. Innerhalb des jeweiligen in Klammern aufgeführten Bewertungsrahmens wurden folgende Einstufungen vorgenommen:

- versiegelte Flächen	0 Punkte (0)
- Verbundstein- und Schotterflächen	1 Punkt (1)
- Ackerflächen mit intensiver Bewirtschaftung und mehrfachen Ernten pro Jahr	4 Punkte (3-8)
- Wiesen ohne Baumbestand, mittlerer Wert	6 Punkte (3-10)
- Wiesen mit Baumbestand	10 Punkte (3-10)
- Gartenflächen/private Grünflächen, aufgrund relativ großer Grundstücke überdurchschnittlich hoher Anteil an Bäumen und Sträuchern	6 Punkte (3-8)
- Kleingärten, mittlerer Wert	8 Punkte (5-10)
- öffentliche Grünflächen, mittlerer Wert	6 Punkte (3-9)
- schmale beschnittene Hecken als Randbepflanzung von Gärten	12 Punkte (12-18)
- Feldgehölze und Laubbäume mit Unterpflanzungen	15 Punkte (12-18)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen 7 bereits bebaute und mit Gärten angelegte Grundstücke. Bei diesen wird durch den Bebauungsplan keine Veränderung vorbereitet, so daß sie bei der Bilanzierung unberücksichtigt bleiben können. Im einzelnen ergibt sich somit folgende Bilanz:

A) Bestand

Nutzungsart	Größe (Ar)	Punktwert (n. Mussler)	Punktzahl
Baulich bereits genutzte Grundstücke	82,08	-	-
Verkehrsflächen, versiegelt	1,90	0	0
Verkehrsflächen, teilversiegelt	41,46	1	41
Ackerflächen	672,29	4	2.689
Wiesen ohne Baumbestand	98,33	6	590
Wiesen mit Baumbestand	23,69	10	237
Kleingärten	20,95	8	168
Randbepflanzung	9,66	12	116
Feldgehölze	5,18	15	78
Summe	955,54		3.919

B) Planung

Nutzungsart	Größe (Ar) (n. Mussler)	Punktwert	Punktzahl
Baulich bereits genutzte Grundstücke	82,08	-	-
Verkehrsfläche versiegelt	86,77	0	0
Verkehrsfläche, teilversiegelt	26,02	1	26
Zulässige bebaubare Grundflächen	247,37	0	0
Gartenflächen/ private Grünflächen	403,97	6	2.424
Öffentliche Grünflächen (ohne Ausgleichsfl.)	20,75	6	125
Ausgleichsfläche zur Anpflanzung von Laubbäumen mit Unterpflanzung sowie Feldgehölze	88,58	15	1.329
Summe	955,54		3.904

Bilanz: Der durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff in die Natur ist durch die festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs zu 99,6 % ausgeglichen.

C) Zuordnung der Ersatzmaßnahmen

Für die versiegelten Verkehrsflächen wird gemäß Planentwurf eine Fläche von 86,77 Ar benötigt. Im Verhältnis zum Bestand von 1,90 Ar bedeutet diese eine Zunahme um 84,87 Ar. Es werden Wiesen und Ackerflächen beansprucht, die mit einem durchschnittlichen Wert von 5 Punkten angerechnet werden können. Die versiegelten Verkehrsflächen erzeugen somit ein ökologisches Defizit von 424 Punkten.

Die teilversiegelten Verkehrsflächen sind gemäß Planentwurf mit 26,02 Ar um 15,44 Ar kleiner als der derzeitige Bestand von 41,46 Ar. Der daraus resultierende ökologische Gewinn berechnet sich mit 4 Punkten (durchschnittl. Wert Wiese/Acker = 5 Punkte \cdot 1 Punkt für bestehende Teilversiegelung) \times 15,44 Ar = 62 Punkte.

Insgesamt beanspruchen die Verkehrsflächen somit einen ökologischen Wert von 424 min. 62 = 362 Punkten, der durch die öffentliche Grünfläche im Straßenraum und den Kinderspielplatz mit 125 Punkten zum Teil ausgeglichen ist. Die restlichen 237 Punkte sind der Ersatzmaßnahme "Alleeartige Baumanpflanzung mit Unterpflanzung" entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze zuzuordnen. Die Anpflanzung ist entsprechend der Anlage zur Satzung zur Erhebung von Kostenbeträgen gem. § 8 a BNatSchG der Kreisstadt Saarlouis vom 30.03.1995 durchzuführen (siehe Anlage).

Die Aufwendungen für diese Maßnahme mit einem Gesamtwert von 1.329 Punkten sind somit im Verhältnis 237 : 1.392 oder 17,8 % den Verkehrsflächen zuzuordnen. Die restlichen 82,2 % sind von den Eigentümern der Baugrundstücke aufzubringen, wobei als Verteilungsschlüssel die zulässigen Grundflächen dienen und die bereits bebauten Grundstücke unberücksichtigt bleiben sollen.

7. Maßnahmen zur Neuordnung von Grund und Boden

Die Neuordnung von Grund und Boden soll im Rahmen eines Umlegungsverfahrens gem. § 45 ff. BauGB auf der Grundlage des Bebauungsplanes erfolgen.

8. Abwägung der Belange

Der bei der vorgezogenen Bürgeranhörung gem. § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB verwendete Vorentwurf sah eine Weiterführung der Rosenstraße bis zur IV. Gartenreihe vor, weiterhin zwischen II. Gartenreihe und der Straße "Im Fischerfeld" einen begrünten Wende- und Parkplatz von 30 m Durchmesser, um den sich eine größere Anzahl von Reihenhäusern gruppierte. Alternativ dazu wurde eine Erschließung mit kleinerer Wendeanlage und aufgelockelter Bebauung vorgestellt. Ebenso standen für den Bereich südlich der Straße "Im Fi-

scherfeld" eine Variante mit Reihenhausbebauung und eine mit Einzel- und Doppelhausbebauung zur Diskussion.

Nach ausführlicher Debatte votierte die Mehrheit der Anwesenden für folgende Lösung, die bei der Ausarbeitung des für die öffentliche Auslegung verwendeten Entwurfs ihren Niederschlag fand:

1. Die Rosenstraße wird nicht über das jetzige Ausbauende hinaus weiter ausgebaut. Zwischen dem Ende der Rosenstraße und der V. Gartenreihe soll es lediglich eine fußläufige Verbindung geben.
2. Im Bereich zwischen II. Gartenreihe und der Straße "Im Fischerfeld" kommt die Variante mit kleiner Wendeanlage vom Typ 6 EAE und aufgelockerter Bebauung zum Tragen.
3. Generell soll eine Festsetzung von Gebäudebreiten durch Baulinien nicht vorgenommen werden. Grundstücks- und davon abhängig Gebäudebreiten ergeben sich im Rahmen des Umlegungsverfahrens aus den Zuteilungsansprüchen der jeweiligen Eigentümer. Ausgenommen hiervon sind lediglich die beiden von der Straße "Im Fischerfeld" abzweigenden Stichstraßen, wo durch entsprechende Baulinien eine Gruppe mit beispielsweise Zeilenwinkelhäusern bzw. zwei Gruppen mit 2geschossigen Reihenhäusern festgesetzt sind.

Als weitere Anregungen aus der Bürgerversammlung wurden in den Bebauungsplannentwurf eingestellt:

- Der Antrag der Familie Port, die in diesem Bereich bereits ein Wohnhaus besitzt, die westlich benachbarte überbaubare Fläche mind. 20 m von ihrem Wohnhaus entfernt anzuordnen und ihr Grundstück im Rahmen des Umlegungsverfahrens geringfügig umzugestalten. Die Grundstücksgrenzen sollen an der Nordseite um ca. 5 m zurückgenommen, dafür an der Westseite um ca. 7 m hinausgeschoben werden. Da im Bebauungsplan Grundstücksgrenzen nicht festgesetzt werden können, ist durch die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen lediglich die Voraussetzung geschaffen, im Rahmen der Umlegung den Wünschen der Familie Port zu entsprechen.
- Die nördlich der Verbindung zwischen II. und III. Gartenreihe liegenden Grundstücke werden zu den Gartenreihen orientiert und nicht, wie im Vorentwurf dargestellt, zu der Querspange.

Nicht berücksichtigt wurde der Vorschlag, diese Querspange ganz an die südliche Geltungsbereichsgrenze zu verlegen, da die damit verbundene einseitige Bebauung erschließungstechnisch ungünstig wäre und zudem die entstehenden Grundstücke einen unzumutbaren Zuschnitt erhalten würden (geringe Breite bei großer Tiefe). Die von den Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (1)

BauGB vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs wie folgt berücksichtigt:

1. Dem Hinweis des Ministeriums des Innern auf mögliche Munitionsfunde und der Empfehlung des Geologischen Landesamtes, wegen der ungünstigen Baugrundverhältnisse ingenieurgeologische Untersuchungen vorzunehmen, wurde dadurch Rechnung getragen, daß das gesamte Planungsgebiet gem. § 9 (5) BauGB entsprechend gekennzeichnet und eine Empfehlung zu diesbezüglichen Untersuchungen aufgenommen wurde.
2. Die Bedenken des Staatl. Konservatoramtes wegen evtl. vorhandener Bodendenkmäler konnten zunächst dadurch ausgeräumt werden, daß als nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB die Verpflichtung aufgenommen wurde, vor allen in den Boden eingreifenden Baumaßnahmen gem. § 20 des Saarl. Denkmalschutzgesetzes eine Grabungserlaubnis beim Staatl. Konservatoramt einzuholen. Diese nachrichtliche Übernahme wurde jedoch aufgrund einer während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs abgegebenen Stellungnahme des Ministeriums für Umwelt, Energie und Verkehr im endgültigen Bebauungsplan nicht beibehalten. Statt dessen wurde die Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes durch einen Aktenvermerk vom 11.03.1996 an alle mit der Umsetzung des Bebauungsplanes befaßten Stadttämter sichergestellt. Die Maßnahme erfolgte in Absprache mit dem Staatl. Konservatoramt.
3. Die Bedenken der Unteren Naturschutzbehörde, des Umweltschutzbeauftragten der Kreisstadt Saarlouis, des BUND und des Naturschutzbundes Deutschland bezogen sich im wesentlichen auf die Tatsache, daß mit dem Vorentwurf noch kein detaillierter Grünordnungsplan vorgelegt wurde. Die Grünordnung wurde zwischenzeitlich ausgearbeitet und in einem Bestandsplan, entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan und unter Ziff. 6 dieser Begründung dokumentiert.
4. Die Telekom bittet um rechtzeitige Meldung des Baubeginns und um Zusendung des rechtsverbindlichen Plans zum gegebenen Zeitpunkt. Wegen der aufgrund bisheriger Erfahrungen in diesem Gebiet zu erwartenden Schwierigkeiten bei der Umliegung können bezüglich des Baubeginns derzeit noch keine zuverlässigen Prognosen erstellt werden. Zunächst wird der Telekom daher ein Bebauungsplanentwurf in der Offenlegungsversion zugestellt.
5. Die VSE weist auf die im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes verlaufende oberirdische 35 kV-Leitung hin. Diese Leitung ist mit einem Schutzstreifen von 30 m Breite im Bebauungsplan dargestellt. Bauvorhaben innerhalb des Schutzstreifens bedürfen der Zustimmung der VSE.
6. Auf die Anregungen des KABV wurde unter Ziff. 5 der Begründung "Erschließung und Bebauung" eingegangen.

7. Die Kreisverkehrsbetriebe Saarlouis (KVS) schlagen vor, als kürzestmögliche fußläufige Verbindung zur nächstgelegenen ÖPNV-Haltestelle in der Provinzialstraße den bestehenden Feldweg ca. 50 m südliche der Einmündung der Ensdorfer Straße beizubehalten. Dies ist im Bebauungsplanentwurf vorgesehen..

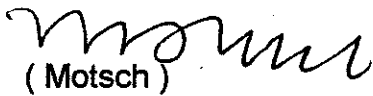
Während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 (2) BauGB wurden insgesamt ^(davon 12 zustimmende) 13¹³ Stellungnahmen abgegeben, wobei in vier Fällen Anregungen und Bedenken geltend gemacht wurden. Diese konnten mit Ausnahme der Weigerung der Gebr. Vinzenz und Günter Groß, ihr Grundstück Gemarkung Lisdorf, Flur 5, Nr. 840/3, in den Bebauungsplan einzubeziehen, bei der Ausarbeitung des endgültigen Planes berücksichtigt werden. Über das vor bezeichnete Grundstück der Gebr. Groß verläuft derzeit eine private Zuwegung zu den westlich der Provinzialstraße gelegenen Anwesen. Diese wird durch den Bebauungsplan erweitert und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt (Straße Im Fischerfeld). Die Grundstückseigentümer sprachen sich nicht gegen diese geplante Straßenführung oder eine andere Festsetzung des Bebauungsplanes aus, sondern befürchteten lediglich finanzielle Nachteile im Rahmen des Umlegungsverfahrens. Da solche jedoch aufgrund der gesetzlichen Regelungen des BauGB ausgeschlossen sind, andererseits die Bereitstellung der öffentlichen Verkehrsfläche am zweckmäßigsten durch ein Umlegungsverfahren erfolgt und zudem die Bebaubarkeit im rückwärtigen Teil des betreffenden Grundstücks durch den Bebauungsplan geregelt werden muß, konnte dem Ansinnen der Grundstückseigentümer, dieses aus dem Bebauungsplan auszuklammern, nicht stattgegeben werden.

Aufgrund der Anregung des Ministeriums für Umwelt, Energie und Verkehr wurde die im bisherigen Entwurf vorgesehene nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB im Einvernehmen mit dem Staatl. Konservatoramt aufgegeben (siehe Ziff. 8.2) und die Festsetzungen „Beschränkung der Anzahl der Wohnungen“, „Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ und „Äußere Gestaltung der Wohngebäude“ konkretisiert bzw. in der Begründung ausführlicher abgehandelt. Des weiteren konnte dem Vorschlag der Stadtwerke entsprochen werden, im westlichen Teil des Planungsgebietes unter der 35 kV-Leitung eine zusätzliche Trafo-Station vorzusehen.

Auf Anregung des Amtes für Bauverwaltung, Liegenschaften und Vermessung wie auch des Ministeriums für Umwelt, Energie und Verkehr wurde die textliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB bezüglich der als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme durchzuführenden Anpflanzungen durch einen Hinweis auf die Satzung zur Erhebung von Kostenbeträgen gem. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz der Kreisstadt Saarlouis präzisiert, in der als Anlage Grundsätze für die Ausgestaltung solcher Anpflanzungen festgeschrieben sind. Die Zuordnung der Ersatzmaßnahme ist mit Ziff. 6 c der Begründung ausreichend geregelt.

Die vor beschriebenen Änderungen des bei der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB verwendeten Planentwurfs einschl. Begründung waren nur von untergeordneter Bedeutung und berührten nicht die Grundzüge der Planung, so daß eine erneute Offenlegung gem. § 3 (3) BauGB nicht erforderlich wurde.

Saarlouis, den 14/6/96



(Motsch)

Baudirektor