

Bsv/sc

Endgültige Fassung

Bebauungsplan Primsstraße /ehemalige Stadtgärtnerei

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

**1. Anlaß der Aufstellung des Bebauungsplans**

Bereits im Herbst 1985 wurde von der Verwaltung angeregt, im Falle der Aufgabe des Stadtgärtnereistützpunktes in der Primsstraße die dann frei werdende Fläche zur Wohnbaufläche umzuplanen. Der Gärtnereibetrieb wurde mit der Umorganisation des Stadtamtes 70 und der Unterbringung in neuen Räumlichkeiten im Juli 1989 eingestellt. Nachdem auch die zwischenzeitlich notwendig gewordene Unterbringung von Asylbewerbern in den Sozialräumen der ehemaligen Gärtnerei nunmehr entbehrlich ist, erfolgte der Abriß der Gebäude im Juni 1994, das Gelände kann nach Aufstellung eines Bebauungsplanes in der beabsichtigten Weise genutzt werden. In Saarlouis besteht dringender Wohnraumbedarf und das Grundstück bietet sich aus mehreren Gründen für eine Wohnbebauung an. So schließt sich nördlich und westlich des Gebietes Wohnbaufläche und südwestlich gemischte Baufläche an; die Funktion des östlich angrenzenden Naherholungsgebietes "Saaraltarm" wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Vor allem aber die günstige Lage - nahe der Innenstadt, mit guter äußerer Erschließung und trotzdem ruhig - sowie die Tatsache, daß der ohnehin geringe Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans voll ausgeglichen werden kann, sprechen für die vorgesehene Nutzung. Des weiteren befindet sich das Grundstück im Eigentum der Stadt, so daß die neu zu bildenden Flurstücke mit einer Bauauflage veräußert werden können, wodurch die bauliche Nutzung innerhalb einer bestimmten Frist sichergestellt wird.

Mit dem Bebauungsplan soll der Nachfrage nach Baugrundstücken

im stadtnahen Bereich Rechnung getragen werden.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt den Teil des Flurstücks, Gemarkung Beaumarais, Flur 5, Nr. 153/34, der im Westen von der Grenze zum Flurstück Nr. 34/18, im Norden von der Grenze zum Flurstück Nr. 34/9 und deren Verlängerung bis zum Weg entlang des Saaraltarms, im Osten und Süden durch den bestehenden Weg sowie in der südwestlichen Ecke durch die Grenze zum Flurstück Beaumarais, Flur 9, Nr. 1/105 begrenzt ist. Der genaue Verlauf der Geltungsbereichsgrenze ist aus dem Plan ersichtlich.

## 3. Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan soll der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen; gemäß Entwurf zum Landesentwicklungsplan (LEPl Siedlung 2005) sind bis zum Jahr 2005 in Saarlouis zwischen 1900 und 2280 neue Wohneinheiten, ohne Anrechnung der Baulücken, zu schaffen. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind einschließlich des bereits bestehenden Wohnhauses 28 Familienheime in bis zweigeschossiger Bauweise vorgesehen. Unter der Voraussetzung, daß bei der Hälfte der möglichen Häuser zwei Wohnungen entstehen, können somit 42 Wohneinheiten geschaffen werden. Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt 1,69 ha, womit sich eine der Vorgabe des "LEPl Siedlung 2005" entsprechende Siedlungsdichte von 25 WoE/ha ergibt. Auf eine höhere bauliche Ausnutzung, z. B. durch Geschoßwohnungsbau, wird aus Gründen der Anpassung an die in der Nachbarschaft vorhandene Bebauung und wegen der begrenzten Belastbarkeit der vorhandenen Erschließungsanlagen verzichtet. Des weiteren soll der Eingriff in Natur und Landschaft, insbesondere auch im Hinblick auf das benachbarte Naherholungsgebiet "Saaraltarm" so gering wie möglich gehalten werden. Zu diesem Zweck bleibt der das bisherige Betriebsgelände umgebende Pflanzstreifen aus Hecken und Bäumen weitestgehend erhalten. Bei den unvermeidbaren Durchbrüchen und geringfügigen Korrekturen dürfen für die Ersatzpflanzungen nur einheimische, standortgerechte Gehölze verwendet werden. Insgesamt ergibt sich hinsichtlich des Landschaftsbildes und des Naturhaushalts durch die Planung kaum eine Verände-

rung gegenüber den jetzigen Verhältnissen. Weiterhin soll den Zielvorstellungen des § 1 (7) BauGB und insbesondere auch des Umweltschutzberichtes der Kreisstadt Saarlouis - Schonung von Boden, Luft und Grundwasser - dadurch Rechnung getragen werden, daß durch Festsetzung der Dachneigung auf 35° bis 40° die Nutzung von Sonnenenergie ermöglicht wird und weiterhin, gemäß Stadtratsbeschuß vom 03.11.1994, der Anschluß an das Fernwärmenetz vorgeschrieben und, analog zu der Richtlinie für die städtischen Baumaßnahmen, die Verwendung von Tropenhölzern untersagt wird. Da jedoch noch keine absolute Rechtsklarheit hinsichtlich derartiger Festsetzungsmöglichkeiten gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB besteht und um mögliche Einwendungen von vornherein auszuschließen, sollen diese Auflagen jedoch nicht durch den Bebauungsplan, sondern im Rahmen der Kaufverträge als privat-rechtliche Vereinbarung mit Absicherung durch Grundbucheintragung durchgesetzt werden. Da sich alle zukünftigen Baugrundstücke des Gebietes im Eigentum der Stadt befinden, läßt sich auf diese Weise ein Höchstmaß an ökologischer Verträglichkeit der Baumaßnahmen erreichen. Die Versiegelung des Bodens soll möglichst gering gehalten werden. Bei einer funktional erforderlichen Mindestgröße von Wohngebäuden und Nebenanlagen stellt sich dabei stets der Konflikt zwischen hohem Versiegelungsgrad (hohe GRZ) auf kleinen Baugrundstücken und geringerem Versiegelungsgrad (niedrigere GRZ) bei entsprechend erhöhtem Landschaftsverbrauch dar. Da dieser Bebauungsplan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes dienen soll, ist angestrebt, einer möglichst großen Anzahl von Bauwilligen die Verwirklichung ihres Vorhabens zu ermöglichen. Die dadurch bedingte und auch dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entgegenkommende Planung relativ kleiner Grundstücke erfordert zur Realisierung vertretbarer Gebäudegrößen jedoch die Festsetzung der gemäß § 17 BauNVO höchstmöglichen Grundflächenzahl von 0,4.

#### **4. Rechtliche Grundlagen, Einfügung in die städtebauliche Ordnung**

Der Aufstellungsbeschuß wurde vom Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis am 02.05.1994 gefaßt und in der "Saarlouiser Woche"

vom 08./09.06.1994 gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die Landesplanungsbehörde wurde gemäß § 1 (4) BauGB mit Schreiben vom 30.05.1994 informiert und macht lt. Schreiben vom 01.07.1994 aus landesplanerischer und städtebaulicher Sicht keine Bedenken geltend.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 30.05.1994 beteiligt und hatten gemäß § 2 (4) BauGB-MaßnahmenG innerhalb eines Monats Gelegenheit zur Stellungnahme. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde am 30.06.1994 fernmündlich Fristverlängerung beantragt.

Da der Bebauungsplan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes dienen soll, wird das Aufstellungsverfahren gemäß §§ 1 und 2 BauGB-MaßnahmenG vom 06.05.1993 durchgeführt. Von einer vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wird abgesehen, da keine privaten Grundstücke direkt von der Planung betroffen sind. Den interessierten Bürgerinnen und Bürgern wird im Rahmen des Auslegungsverfahrens gemäß § 3 (2) BauGB Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

In der Sitzung am 03.11.1994 hat der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis den vom Amt für Stadtplanung und Hochbau gefertigten Entwurf zum Bebauungsplan gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 2 BauGB-MaßnahmenG beschlossen. Diese erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 30.11./01.12.1994 in der Zeit vom 15.12.1994 bis 16.01.1995. Über die während der Offenlegungsfrist vorgebrachten Anregungen und Bedenken hat der Stadtrat am 30.03.1995 beraten und am 30.03.1995 den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Die Genehmigung des Herrn Ministers für Umwelt, Energie und Verkehr gemäß § 1 (2) BauGB-MaßnahmenG erfolgte am . . . 1995 gemäß § 12 BauGB wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem FNP entwickelt, der in dem betreffenden Bereich Grünfläche ausweist. Er bedarf daher gemäß § 1 (2) BauGB-MaßnahmenG der Genehmigung durch die Höhere Verwaltungsbehörde. Der FNP wird auf dem Wege der Berichtigung angepaßt.

## 5. Flächenbilanz, Grünordnung

Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an das landesweit kartierte Biotop 660649 "Saaraltarm". Eine Beeinträchtigung des Biotops und dessen Funktion als Naherholungsgebiet in Folge der geplanten Wohnbebauung im Bereich der ehemaligen Stadtgärtnerei soll soweit als möglich vermieden werden. Die durch die Planung vorbereiteten unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt sollen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes voll ausgeglichen werden.

Die Bestandsaufnahme (s. Anlage) zeigt neben dem das gesamte Gebiet umgebenden Pflanzstreifen aus Bäumen und Sträuchern einen großen Teil von versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen sowie einige Gebäude. Die Gebäude wurden mit Ausnahme des zu erhaltenden Wohnhauses inzwischen abgerissen. Das Verbundsteinpflaster wurde ebenfalls teilweise entfernt. Durch Festsetzung von öffentlicher Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1, Ziff. 15 BauGB und Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1, Ziff. 25 BauGB auf den Privatgrundstücken wird der Bestand der Randbepflanzung weitestgehend gesichert. Lediglich für die Erschließungsstraßen und den Weg zum Saaraltarm ist der Pflanzstreifen an drei Stellen zu unterbrechen. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Reduzierung auf 4 m Tiefe erforderlich, um noch eine angemessene Bebauung auf den angrenzenden Grundstücken zu ermöglichen. Als Ausgleich hierfür ist die jetzige Lücke im Bereich der bisherigen Einfahrt zur Gärtnerei zu schließen. Die erforderlichen Ersatzpflanzungen dürfen nur mit standortgerechten einheimischen Gehölzen erfolgen. Die früher zur Pflanzenaufzucht benutzten Flächen sind derzeit zum Teil vegetationsfreie Ackerfläche und erhalten durch die zukünftige Nutzung als Hausgärten eine Aufwertung.

Im einzelnen ergibt sich folgende Bilanz:

Gesamtgröße des Planungsgebietes: 169,30 Ar

#### Bestand

| Art                  | Größe<br>(Ar) | Punktwert<br>n. Mussler | Punkt<br>zahl |
|----------------------|---------------|-------------------------|---------------|
| Gebäude              | 15,00         | 0                       | 0             |
| Verbundsteinpflaster | 27,25         | 1                       | 27,25         |
| Kesselasche          | 13,15         | 1                       | 13,15         |

|   |        |   |        |
|---|--------|---|--------|
| Randbepflanzung, teilweise mit nicht standortgerechten Gehölzen     | 43,00  | 9 | 387,00 |
| Wiese   | 11,60  | 5 | 58,00  |
| Brachfläche mit alten, betonierten Wegen, ohne Gehölze              | 3,95   | 6 | 23,70  |
| Brachfläche mit älteren, teilweise nicht standortgerechten Gehölzen | 20,35  | 8 | 162,80 |
| Ackerflächen und vegetationslose Flächen                            | 35,00  | 5 | 175,00 |
| Summe   | 169,30 |   | 846,90 |

#### Planung

| Art   | Größe<br>(Ar) | Punktwert<br>n. Mussler | Punkt<br>zahl |
|---|---------------|-------------------------|---------------|
| Verkehrsflächen   |               |                         |               |
| Verbundsteinpflaster  | 17,00         | 1                       | 17,00         |
| überbaubare Grundstücksfläche   | 46,00         | 0                       | 0             |
| private Grünflächen   | 68,90         | 6                       | 413,40        |
| Bindung für die Erhaltung von Anpflanzungen   | 12,20         | 9                       | 109,80        |
| öffentliche Grünflächen (Aufwertung des vorhandenen Grüngürtels durch teilweise Ersatzpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen) | 25,20         | 10                      | 252,00        |
| Summe   | 169,30        |                         | 792,20        |

Zusätzlich sind im Bereich der Erschließungsstraße mehrere Bäume anzupflanzen, so daß die ökologische Bilanz insgesamt ausgeglichen ist.

Trotz der unmittelbaren Nähe zum Saaraltarm ist das Gebiet nicht als hochwassergefährdet einzustufen, wie sich auch bei den Hochwassersituationen der jüngsten Vergangenheit bewiesen hat. Der Wasserspiegel des Saaraltarms wird künstlich, durch Schieber

und Pumpen, auf einem konstanten Niveau gehalten, das etwa dem mittleren Wasserstand der Saar entspricht. Der Altarm selbst kann somit kein Hochwasser führen. Der Retentionsraum der Saar ist durch Dämme begrenzt und reicht nicht bis zu dem betroffenen Gebiet.

## 6. Erschließung und Bebauung

Die großräumige Verkehrserschließung ist als sehr günstig anzusehen: Die Innenstadt läßt sich in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad über den Kfz-freien Weg entlang des Saaraltarms erreichen, die innerörtliche Hauptverkehrsstraße "Wallerfanger Straße" führt zu dem nahe gelegenen Autobahnan-schluß bzw. zum Stadtzentrum. ÖPNV-Anschluß besteht ebenfalls in der "Wallerfanger Straße"; die nächste Haltestelle mit regelmäßigen Busverbindungen u.a. zum ZOB Kleiner Markt, liegt in ca. 200 m Entfernung. Entlang der südlichen Geltungsbe-reichsgrenze befindet sich eine 4,5 m breite, befestigte Ver-kehrersfläche, die für die Bewirtschaftungsfahrzeuge als Zu-fahrt zum Saaraltarm dient. Gleichzeitig wird über diese Flä-  
che der dort angelegte Containerplatz für die Wertstofffas-  
sung und ein kleiner Parkplatz erschlossen. Zwischen dieser, in der Ausbildung der Fahrbahnränder evtl. noch zu optimie-renden Zuwegung und der Primsstraße ist eine Anliegerstraße geplant, die in Anlehnung an die EAE, Straßentyp AS 4, aus einem 1,75 m breiten Fußgängerbereich, einer 3 m breiten Fahrspur und einem 1,75 m breiten, von Baumscheiben unter-brochenen Parkstreifen besteht. Im Einmündungsbereich der 3, von dieser Erschließungsstraße abzweigenden kurzen Stichstra-ßen sind innerhalb des Parkstreifens Flächen vorzusehen, auf denen an den Abholtagen die Müllgefäße der nicht direkt an-fahrbaren Haushalte aufgestellt werden können. Die Stichstra-ßen sind 4,75 m breit und zum Weg entlang des Saaraltarms führt eine fußläufige Verbindung von 2 m Breite, durch die auch der Abwasserkanal zu verlegen ist. Die Erschließungskos-ten belaufen sich nach einer Schätzung des Tiefbauamtes auf ca. 220.000,00 DM für die Kanalisation und ca. 280.000,00 DM für die Verkehrsflächen. Als Bebauung sind Familienheime in bis zweigeschossiger bzw. zweigeschossiger Bauweise vorgese-hen. In den Fällen der bis zweigeschossigen Bebauung muß das

zweite Geschöß bereits das Dachgeschöß sein und der Kniestock, gemessen an der Wandaußenseite zwischen Oberkante Fußboden und Dachhaut darf max. 1 m betragen. Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von 35° bis 40°. Damit ist der Einbau von Kollektoren zur Nutzung der Sonnenenergie möglich. Die Dächer aneinandergebauter Häuser müssen in Form, Farbe und Neigung einheitlich gestaltet werden. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser, im Bereich der Stichstraßen auch Gruppen von drei Häusern zulässig. Die Anzahl der Wohnungen pro Haus ist, dem Gebietscharakter entsprechend und zur Minimierung des Verkehrsaufkommens, auf zwei begrenzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,4, die Geschößflächenzahl (GFZ) bei der bis zweigeschossigen Bauweise auf 0,7 und bei der zweigeschossigen Bauweise auf 0,8 festgesetzt. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß die Grundstücksteilflächen mit Bindungen für Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1, Ziff. 25 BauGB bei der Ermittlung der GRZ und der GFZ nicht mit gerechnet werden.

Ein Kinderspielplatz ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht vorgesehen, da in direkter Nachbarschaft, auf der gegenüberliegenden Seite der Primstraße, bereits ein entsprechender Platz von ca. 700 m<sup>2</sup> Größe angelegt ist.

#### **7. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**

Der Bebauungsplan betrifft nur ein Flurstück (Gemarkung Beumarais, Flur 5, Nr. 153/34), das sich im Eigentum der Kreisstadt Saarlouis befindet. Die Neuordnung kann daher durch Teilungsmessung auf der Grundlage des Bebauungsplanes erfolgen.

#### **8. Abwägung der Belange**

An dem Aufstellungsverfahren wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 30.05.1994 62 Träger öffentlicher Belange beteiligt. Lediglich der Naturschutzbund Deutschland lehnt das Planungsvorhaben ab. Als Begründung wird angeführt, die Fläche solle entsprechend der Darstellung im FNP als Grünfläche genutzt werden. Konsequenz daraus wäre die Nichtaufstellung

des Bebauungsplans. Der Stadtrat hat jedoch bereits am 02.05.1994 die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen, so daß die Anregung des NABU nicht mehr berücksichtigt werden kann.

Weitere Anregungen und Empfehlungen bei grundsätzlicher Zustimmung erfolgten vom Ministerium für Umwelt, dem Ministerium des Innern, dem Landesamt für Umweltschutz, dem KABV, dem Fernwärmeverbund, dem BUND, dem Fernmeldeamt, der KVS, dem Tiefbauamt, der Unteren Naturschutzbehörde und dem Umweltschutzbeauftragten der Kreisstadt Saarlouis. Die vorgebrachten Anregungen wurden bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wie folgt berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt:

Das Ministerium für Umwelt regt unter Hinweis auf "§ 56 Abs. 3 WHG", gemeint ist jedoch § 56 Abs. 3 SWG in Verbindung mit § 28 WHG, an, den Geltungsbereich des Bebauungsplans bis zur Uferlinie des Saaraltarms auszudehnen. Durch die angesprochenen Vorschriften wird bestimmt, daß ein Uferrandstreifen von mind. 10 m Breite naturnah zu bewirtschaften ist. Dies könnte durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden. Nach Auffassung des Amtes für Stadtplanung und Hochbau ist, wie im gesamten Bereich des Saaraltarmes, die Einhaltung der Rechtsvorschriften jedoch auch ohne eine derartige Festsetzung gewährleistet, da es sich hier um ein landesweit kartiertes Biotop handelt, das entsprechend der Darstellung im FNP als öffentliche Grünfläche bewirtschaftet wird. Der Bebauungsplan bereitet keinerlei Eingriffe im Uferrandstreifen vor, so daß auch keine Notwendigkeit erkannt wird, den Aufstellungsbeschluß vom 02.05.1994 aufzuheben und mit entsprechend geändertem Geltungsbereich neu zu fassen. Des weiteren wird vom MfU vorgeschlagen, die innere Erschließung als Sackgasse auszubilden. Für die Beratungen zum Aufstellungsbeschluß wurde dem Stadtrat bereits eine dementsprechende Alternative vorgestellt und von diesem der Lösung mit durchgehender Erschließungsstraße der Vorzug gegeben. Das Landesamt für Umweltschutz weist in seiner Stellungnahme auf die ungünstigen Baugrundbedingungen (stark grundwasserbeeinflusste Lockersedimente) hin. Dem wird dadurch Rechnung getragen, daß der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 5, Ziff. 1 BauGB gekennzeichnet wird. Gemäß

Ratsbeschluß vom 03.11.1994 wird die Kreisstadt Saarlouis ein Baugrundgutachten erstellen lassen und den Bauherren die Ergebnisse zur Verfügung stellen. Ähnliches gilt für die vom Ministerium des Innern angezeigte mögliche Munitionsgefährdung: Die Verwaltung wird vor Beginn der Baumaßnahmen eine entsprechende Untersuchung veranlassen.

Die Anregungen des KABV sind insoweit berücksichtigt, als die Haupterschließungsstraße für alle Müllfahrzeugtypen ausreichend dimensioniert ist und für die nicht direkt anfahrbaren Haushalte im Bereich dieser Straße Aufstellplätze für die Müllgefäße vorgesehen werden. Die Einrichtung eines Platzes für die Wertstoffeffassung ist nicht erforderlich, da in unmittelbarer Nähe, südlich des Geltungsbereiches bereits ein solcher angelegt ist.

Der FVS (Fernwärme Verbund Saar GmbH) teilt mit, daß die Kapazität des Leitungsnetzes für einen Anschluß der geplanten Wohnhäuser ausreicht und regt gleichzeitig an, zu prüfen, ob beim Verkauf der Grundstücke im Grundbuch eine Dienstbarkeit für die Fernwärme eingetragen werden kann (Anschlußzwang). Diese Angelegenheit wird gemäß Ratsbeschluß vom 03.11.1994 im Rahmen der Kaufverträge geregelt und bedarf keiner Festsetzung im Bebauungsplan.

Der BUND regte an, Versickerungsflächen für Regenwasser vorzusehen. Dieser Vorschlag wurde jedoch nicht befolgt: Zum einen soll durch eine Regenwasserversickerung nicht die vom Landesamt für Umweltschutz angesprochene Gefährdung der baulichen Anlagen durch Grundwasser noch verschärft werden, zum anderen kann heute davon ausgegangen werden, daß die Hausbesitzer das Regenwasser sammeln und verwenden, so daß nur der überschüssige Teil abgeleitet werden muß. Aus ökologischer Sicht wäre es dabei wünschenswert, das überschüssige Regenwasser separat zu erfassen und über die vorgeschriebenen technischen Einrichtungen wie Abscheider u.ä. direkt in den Saaraltarm einzuleiten. Bei den vom Tiefbauamt hierfür veranschlagten Kosten von ca. 8.000,00 DM/Baugrundstück erscheint der Kosten-/Nutzenfaktor jedoch problematisch. Eine diesbezügliche Festsetzung im Bebauungsplan wird daher nicht getroffen, gleichwohl verbleibt die Möglichkeit, im Rahmen der Ausbauplanung doch ein Trennsystem für die Abwasserbeseitigung vorzusehen.

Weitere Anregungen des Tiefbauamtes betreffen die Verkehrsführung, wobei die vorgesehene Haupterschließungsstraße als gemischte Verkehrsfläche von 6,5 m Breite als ausreichend betrachtet wird. Der Bebauungsplan setzt hierbei gemäß § 9 Abs. 1, Ziff. 11 BauGB lediglich die erforderliche Fläche fest, während die Ausgestaltung im Detail einer separaten tiefbautechnischen Planung überlassen bleibt. Die Straßenbegrenzungen in den Ab- und Einbiegebereichen sollen als Schleppkurven mit  $R_2 = 5$  m ausgebildet werden.

Das Fernmeldeamt bittet mit Schreiben vom 15.06.1994 um rechtzeitige Meldung des Baubeginns. Zu diesem Zweck wurde dem Tiefbauamt am 22.06.1994 eine Kopie des Schreibens zugeleitet.

Die Anregung der KVS (Kreisverkehrsbetriebe), bei der Darstellung der Situation des ÖPNV auf die regelmäßigen Busverbindungen in der Wallerfanger Straße hinzuweisen, wurde in der Begründung (siehe Punkt 6 "Erschließung und Bebauung") entsprochen.

Seitens der UNB (Untere Naturschutzbehörde) wird vorgeschlagen:

1. den Gehölzstreifen zwischen Baugebiet und Saaraltarm nur an einer Stelle durch eine fußläufige Verbindung zu unterbrechen. Diese Anregung wurde berücksichtigt.
2. Der Gehölzstreifen soll durch einen landschaftsgerecht gestalteten Zaun von den Baugrundstücken getrennt werden. Dieser Vorschlag kann nicht berücksichtigt werden, da, mit Ausnahme des entlang des Saaraltarms verlaufenden Teils, der Streifen mit Bindung zur Erhaltung der Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1, Ziff. 25 BauGB Teil der Privatgrundstücke ist und auf diesen den rückwärtigen Abschluß der Gärten bildet. Es ist den Grundeigentümern nicht zuzumuten, diesen, ihnen gehörenden Teil vom Rest des Gartens durch einen Zaun abzutrennen. Auch wird in einer solchen Maßnahme kein ökologischer Nutzen erkannt.
3. Die geplante Straßenbegleitbegrünung bzw. das Anpflanzen von Bäumen im Straßenbereich soll im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs 1, Ziff. 11 BauGB lediglich die Verkehrsflächen fest, nicht jedoch die tiefbautechnische Detailplanung. Da diese derzeit noch nicht

vorliegt, können die exakten Standorte der vorgesehenen Bäume zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht festgesetzt werden. Diesbezüglich wird die unter Ziff. 6 (Erschließung und Bebauung) angeführte Maßgabe, einen "von Baumscheiben unterbrochenen Parkstreifen" vorzusehen, als ausreichend erachtet.

4. Es soll eine "fortschrittliche Bewirtschaftung bzw. Verwertung des Oberflächenwassers" festgesetzt werden.

Hierzu wird auf die obigen Ausführungen zu den Anregungen des BUND verwiesen. Da sich bei der Sammlung des Regenwassers in kleineren Tonnen und anschließender Verwertung für die Hauseigentümer neben dem ökologischen auch ein erheblicher finanzieller Vorteil einstellt, wird davon ausgegangen, daß von dieser Möglichkeit allgemein Gebrauch gemacht wird. Die maximal mögliche Nutzung, unter anderem auch im Haushalt, setzt jedoch die Errichtung einer größeren Zisterne mit dazugehöriger Rohrinstitution usw. voraus. Eine solche Anlage verursacht erhebliche Kosten in Höhe von einigen 1.000,00 DM, die über Einsparung von Trinkwasser derzeit kaum ausgeglichen werden können. Auf eine allgemeine Vorschrift zur Erstellung derartiger Anlagen wurde aus diesem Grund verzichtet.

Der Umweltschutzbeauftragte der Kreisstadt Saarlouis schlägt vor, grundsätzlich für Neuanpflanzungen nur standortgerechte, einheimische Gehölze zuzulassen und darüber hinaus eine allgemeine Pflicht zur Fassadenbegrünung festzusetzen. Die bauphysikalischen Vorteile einer Fassadenbegrünung und die Möglichkeit der finanziellen Förderung durch die Stadt dürften inzwischen allen Bauherrn bzw. Architekten bekannt sein. Es ist jedoch zu berücksichtigen, daß bei der hier überwiegend vorgesehenen Bauweise in Form von Doppelhäusern oder Hausgruppen die freien Wandflächen mit den erforderlichen Fenster- und Türöffnungen versehen werden müssen und somit nur geringe Mauerflächen für eine evtl. Begrünung übrig bleiben. Wegen des damit nur begrenzt erreichbaren ökologischen Nutzens wird daher von einer generellen Verpflichtung zur Fassadenbegrünung durch Festsetzung im Bebauungsplan abgesehen. Es bleibt in das Ermessen des einzelnen Bauherrn gestellt, ob er eine entsprechende Maßnahme durchführen möchte oder nicht.

Die ausschließliche Zulässigkeit von standortgerechten, einheimischen Gehölzen für Neuanpflanzungen wurde hingegen in den Textteil des Bebauungsplans übernommen (Festsetzung gemäß § 9, Abs. 1, Ziff. 25 BauGB).

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 2 (2) BauGB-MaßnahmenG

Während der öffentlichen Auslegung wurden von 23 Trägern öffentlicher Belange zustimmende Stellungnahmen abgegeben. Seitens des Ministeriums für Umwelt, Energie und Verkehr und der Akademie für Bauökologie wurden bei grundsätzlicher Zustimmung Anregungen und Bedenken vorgebracht und ein Anlieger aus dem benachbarten Wohngebiet forderte einen genauen Nachweis bezüglich der Einhaltung der im Gesetz vorgeschriebenen Spielplatzgröße.

Der Stadtrat hat am 30.03.1995 über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken beraten und beschlossen, die vom Ministerium vorgeschlagenen redaktionellen Änderungen am Bebauungsplanentwurf vorzunehmen. Die Anregungen der Akademie für Bauökologie wurden nur insoweit berücksichtigt, als die Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 5 um Aussagen über die Hochwassergefährdung des Gebietes ergänzt wurde. Die ausschließlich auf optimale Nutzung der Sonnenenergie ausgerichteten Alternativplanentwürfe wurden wegen der Nachteile in anderen Hinsichten und des Erfordernisses einer erneuten Offenlegung nicht berücksichtigt. Auf eine zwingende Vorschrift zur Nutzung bzw. Versickerung des Regenwassers wurde wegen der mangelnden Durchsetzbarkeit verzichtet.

Die detaillierte Berechnung der Geschoßflächen im Einzugsbereich des vorhandenen Kinderspielplatzes ergab, daß dieser die gemäß Spielplatzgesetz erforderliche Größe um 1 % unterschreitet. Im Bedarfsfall sollen daher innerhalb der unmittelbar südlich des Bebauungsplangebietes gelegenen öffentlichen Grünfläche weitere Spielgeräte installiert werden.

Die aufgrund der während der Offenlegungsfrist vorgebrachten Anregungen und Bedenken vorgenommenen Änderungen am Bebauungsplanentwurf waren nur redaktioneller Art und veränderten nicht den Inhalt des offengelegten Planes. Eine zweite öf-

fentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB war somit nicht erforderlich.

Saarlouis, den 10. April 1995



( Motsch )  
Baudirektor

Gesehen:



( Diwo )  
Beigeordneter