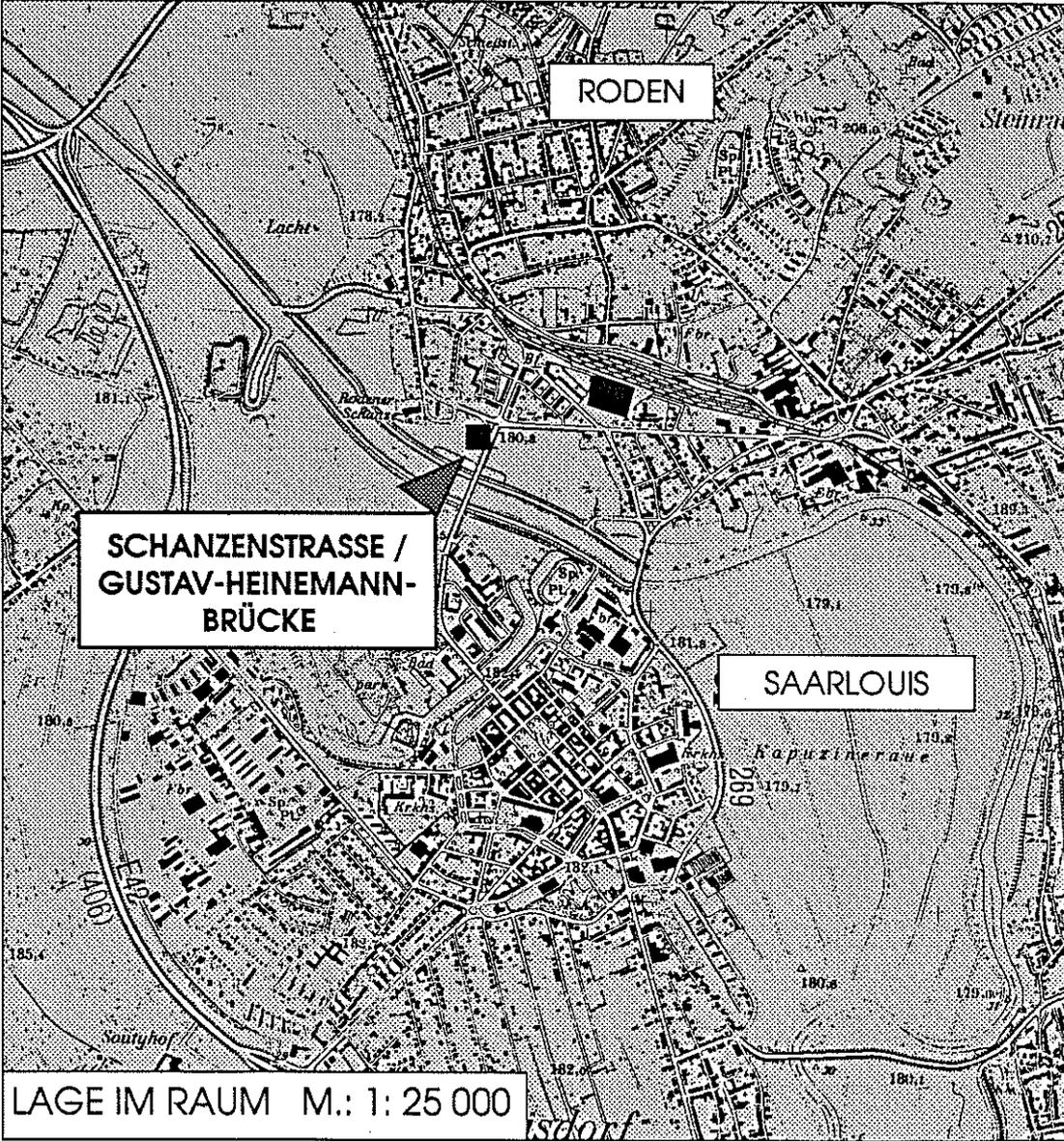


# KREISSTADT SAARLOUIS

## BEBAUUNGSPLAN "SCHANZENSTRASSE / GUSTAV-HEINEMANN-BRÜCKE"



## BEGRÜNDUNG

BEARBEITET IM AUFTRAG DER KREISSTADT SAARLOUIS

VÖLKLINGEN, IM JULI 1996

**agsta**  
UMWELT

ARBEITSGRUPPE STADT- UND UMWELTPLANUNG GmbH

SAARBRÜCKER STR. 178  
66333 VÖLKLINGEN  
TEL. 06898 / 33077  
FAX. 06898 / 37403

# INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
1.0	Vorbemerkungen	1
2.0	Lage im Raum	1
3.0	Bestand	
3.1	Topographie	2
3.2	Untergrundverhältnisse, Grundwasser	2
3.3	Umweltpotentiale	2
3.4	Nutzungs- und Baustruktur	3
3.5	Erschließung	3
3.6	Restriktionen für die Flächennutzung	3
3.6.1	Immissionsschutz	3
3.6.2	Grundwassereinzugsgebiet	4
3.6.3	Versorgungsleitungen und -trassen	4
3.6.4	Naturschutz- und landschaftspflegerisch bedingte Restriktionen	4
4.0	Entwurfsvorgaben, Ziele und Auswirkungen des Bebauungsplanes	4
4.1	Vorgaben übergeordneter Planungen	4
4.2	Grundsätze, Planungsbestimmende Faktoren, Zielsetzungen	5
4.2.1	Planungskonzeption	5
4.3	Auswirkungen des Vorhabens auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung (Lokale Aspekte)	6
5.0	Bauflächen und Baugebiete	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.1.1	Mischgebiet	7
5.1.2	Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher Anlagen	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.2.1	Höhe baulicher Anlagen	9
5.2.2	Zahl der Vollgeschosse	9
5.2.3	Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche	9

5.2.4	Geschoßflächenzahl	10
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen	10
5.4	Flächen für Stellplätze und Garagen, Gebäude und Räume für freie Berufe, Nebenanlagen	10
5.4.1	Flächen für Stellplätze und Garagen	10
5.4.2	Gebäude und Räume für freie Berufe	10
5.4.3	Nebenanlagen	10
6.0	Verkehrerschließung	11
6.1	Äußere Erschließung	11
6.2	Innere Erschließung des Plangebietes	11
6.3	Fuß- und Radwegesystem	11
6.4	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	11
7.0	Ver- und Entsorgung	11
8.0	Maßnahmen zur Grünordnungs- und Landschaftsplanung	12
8.1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	12
8.2	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
8.3	Erhalten von Bäumen	13
8.4	Sonstige stadtoökologische Festsetzungen	13
9.0	Schutzflächen mit Restriktionen für die Flächennutzung	14
10.0	Bodenordnung / Grundbesitz	14
11.0	Kosten und Wirtschaftlichkeit	14
12.0	Abwägung	14

## 1.0 Vorbemerkungen

Am 02.05.1994 hat der Rat der Kreisstadt Saarlouis den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Schanzenstraße/Gustav-Heinemann-Brücke" gefaßt.

Mit Vertrag vom 02.07.1993 wurde die Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung GmbH, Saarbrücker Straße 178, 66333 Völklingen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beauftragt.

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Wunsch einer Investorengruppe, im Bereich Ecke Holtzendorffer Straße / Schanzenstraße Gebäude zur Ansiedlung von Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben und für Wohnen zu errichten. Die Kreisstadt Saarlouis besitzt etwa die Hälfte der Grundstücksfläche des Geltungsbereiches und erwägt, sich eventuell an den Investitionen zu beteiligen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes schafft die Stadt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die anzusiedelnden Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe stärken die Versorgungsstruktur im Bahnhofsbereich von Saarlouis und die Wirtschafts- und Arbeitsmarktstruktur der Stadt im allgemeinen. Neuer Wohnraum wird geschaffen.

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis<sup>1</sup> entwickelt. Entsprechend § 11 BauGB Abs. 1 unterliegt der Bebauungsplan der Anzeigepflicht bei der höheren Verwaltungsbehörde.

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. die unten genannten Gesetze und Verordnungen<sup>2</sup>.

Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurde im Juli 1995 redaktionell überarbeitet.

## 2.0 Lage im Raum

Der ca. 0,6 ha große Geltungsbereich befindet sich im Norden der Kreisstadt Saarlouis, im Stadtteil Roden südlich des Bahnhofes. Das Gebiet ist Teil einer Erweiterung der gemischten Nutzung des Bahnhofsbereiches.

<sup>1</sup> Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis, Saarlouis 1987

<sup>2</sup> • Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v. 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geänd. d. Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 d. Einigungsvertrages v. 31.08.1990 i.V.m. Artikel 1 d. Gesetzes v. 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1122), geänd. d. Artikel 12 d. Gesetzes v. 11.01.1993 (BGBl. I S. 50), zul. geänd. d. Artikel 1 d. Gesetzes v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

• Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WOBauErlG) v. 17.05.1990 (BGBl. I S. 926), zul. geänd. d. Artikel 3 d. Gesetzes v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) hier: Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i.d.F. d. Bekanntm. v. 28.04.1993 (BGBl. I, S.622)

• Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) v. 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

• Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Neufassung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zul. geänd. d. Artikel 3 d. Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

• Planzeichenverordnung (PlanzV) v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

• Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. v. 28.04.1993 (BGBl. 1993, Teil I)

• Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i.d. Neufassung v. 08.08.1990 (BGBl. I S. 1221)

• Gesetz zur Ordnung d. Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i.d.F. d. Bekanntm. v. 23.10.1986 (BGBl. I. S. 1529 bzw. S. 1654), ergänzt d. Art. 5 d. UVP-Gesetzes v. Februar 1990 (BGBl. I Nr. 6, S. 205)

• Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. d. Bekanntm. v. 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), ergänzt d. Art. 6 d. UVP-Gesetzes v. Februar 1990 (BGBl. I Nr. 6, S. 205), zul. geänd. d. Artikel 5 d. Gesetzes v. 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

• Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen d. Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. d. Bekanntm. v. 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), geänd. d. Artikel 4 d. Gesetzes v. 26.08.1992 (BGBl. I S. 1564), zul. geänd. d. Artikel 8 d. Gesetzes v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

• Sechzehnte Verordnung zur Durchführung d. BImSchG (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) v. 12.06.1990, BGBl. I. S. 1036

• Bauordnung für das Saarland (LBO) v. 10.11.1988 (Amtsbl. d. Saarlandes Nr. 57/1988, S. 1373)

• § 12 d. Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (KSVG) i.d. Neufassung v. 22.06.1994 (Amtsbl. d. Saarlandes v. 08.08.1994, S. 1077)

• Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) v. 19. 03. 1993 (Amtsbl. d. Saarlandes 1993, S. 348), zul. ergänzt d. Berichtigung v. 12.05.1993 (Amtsbl. d. Saarlandes 1993, S. 482)

• Saarländische Wassergesetz (SWG) i.d.F. d. Bekanntm. v. 25.01.1982 Amtsbl. S. 129), zul. geänd. d. Gesetz Nr. 1181 v. 23.01.1985 (Amtsbl. S. 229)

• Saarländische Straßengesetz (SaarlStrG) i.d.F. v. 15.10.1977 (Amtsbl. d. Saarlandes, S. 969)

• Saarländisches Abfallgesetz (SAbfG) v. 03.06.1987

• Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) v. 27.04.1994 (Amtsbl. d. Saarlandes v. 30.06.1994, S. 866)

• Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler im Saarland (Saarländisches Denkmalschutzgesetz - SDschG) i.d.F. v. 12.10.1977 (Amtsbl. d. Saarlandes, 1977, S. 993)

Der Geltungsbereich umfaßt folgende Flurstücke der Gemarkung Roden, Flur Nr. 6 ganz oder teilweise: Flurstücknummern 73/27, 73/28, 655/26 ganz; Flurstücknummern 26/22, 183/24, 183/25, 84/2 teilweise.

Der Geltungsbereich wird im Süden durch die Saaraue, im Westen durch die Rodener Schanze, im Norden durch die Schanzenstraße (B 51) und im Osten durch die Holtzendorffer Straße begrenzt.

Die genauen Grenzen sind der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes zu entnehmen.

### **3.0 Bestand**

#### **3.1 Topographie**

Da das Plangebiet innerhalb der Saaraue liegt, ist das Gelände weitgehend eben. Im östlichen Teil befindet sich eine anthropogen geschaffene Vertiefung von ca. 10 m Durchmesser und ca. 2 m Tiefe. Diese schneidet den Grundwasserhorizont an.

Im Zuge der Bebauung des Gebietes sind keine Geländemodellierungen erforderlich.

#### **3.2 Untergrundverhältnisse, Grundwasser**

Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes steht die obere Niederterrasse (A Horizont) der Terrassen des Saartales an. Diese besteht aus sandig-kiesigem Material. Im südlichen Teilbereich werden die Auelehme der Saaraue von einer anthropogenen Aufschüttung überlagert. Unter diesen quartären Schichten steht der mittlere Buntsandstein an.

Entlang des nördlichen Geltungsbereiches verläuft unter Bedeckung der Prometheusprung<sup>3</sup>. Da der Geltungsbereich in der Vorrangfläche für Bebauung liegt<sup>4</sup>, wird in Zukunft der Bergbau in diesem Bereich keinen Einfluß nehmen, weshalb der geologische Sprung im Geltungsbereich keine negativen Auswirkungen haben wird. Der Sprung wird deshalb nicht in die Planzeichnung übernommen.

#### **3.3 Umweltpotentiale (Siehe auch Grünordnung zum Bebauungsplan)**

Der nördliche Teil des Plangebietes ist eine Brachfläche, im südlichen Bereich befinden sich Wiesen, die extensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Aufgrund der Ablagerungen im Plangebiet können über den Bodentyp keine Aussagen getroffen werden. Aufgrund von Abgrabungen existiert ein kleiner, künstlich entstandener Feuchtbereich mit anstehendem Grundwasser der Saaraue. Das Mikroklima im Plangebiet wird als Freiflächen- Waldklima Klimatop 5 bezeichnet. Das Gebiet liegt im Randbereich einer Ventilationsbahn. Der Baumbestand des nördlichen Plangebietes und die Wiesen der Saaraue prägen das Landschaftsbild. Das Plangebiet ist nicht für Erholungszwecke erschlossen.

<sup>3</sup> Geologische Karte des Saarlandes 1:25 000, Blatt 6606 Saarlouis, Geologisches Landesamt des Saarlandes, Saarbrücken 1981

<sup>4</sup> Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis, a.a.O. S.31

<sup>5</sup> Stadtklimauntersuchung Saarlouis, SPACETEC GmbH, Saarlouis 1994

Folgende Biotoptypen befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches: Der nördliche Geltungsbereich wird von einer mit Gehölzen bewachsenen Sukzessionsfläche eingenommen. Die südliche Abgrenzung der Sukzessionsfläche bildet ein ca. 5 Meter breites Feldgehölz, welches von Westen nach Osten durch den Geltungsbereich verläuft. Im östlichen Plangebiet befindet sich ein kleinerer Feuchtbereich, der durch eine Abgrabung künstlich entstanden ist. Der südliche Teilbereich des Geltungsbereiches wird von einer Wiese bewachsen.

### **3.4 Nutzungs- und Baustruktur**

Die nördliche Hälfte des Geltungsbereiches ist eine in der Vergangenheit bereits baulich genutzte Brachfläche.

Westlich der Rodener Schanze grenzt ein Grünbereich an das Plangebiet.

Nördlich des Plangebietes, auf der gegenüberliegenden Seite der Schanzenstraße, befindet sich ein Elektromarkt, dessen ca. 70 m langer, fünfgeschossiger Baukörper die Baustruktur der Schanzenstraße prägt. Für diesen Bereich existiert kein Bebauungsplan, der Flächennutzungsplan stellt geplante gemischte Bauflächen dar.

Nordöstlich auf der gegenüberliegenden Seite der Kreuzung Holtzendorffer Straße / Schanzenstraße befindet sich ein Gebiet mit rechtskräftigem Bebauungsplan, der ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ausweist.

Östlich des Plangebietes grenzen die Wiesen der Saaraue an.

### **3.5 Erschließung**

Bedingt durch die zentrale innerstädtische Lage des Geltungsbereiches ist das umgebende Erschließungssystem gut ausgebaut. Die Haupteerschließung erfolgt über die Schanzenstraße (B 51). Die Rodener Schanze dient als Ausgangspunkt für die interne Erschließung des Plangebietes. Dadurch wird eine direkte Einmündung des internen Verkehrs auf die stark befahrene B 51 vermieden.

Das Plangebiet ist gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Fußwege sind an allen angrenzenden Straßen vorhanden.

### **3.6 Restriktionen für die Flächennutzung**

Für die Bebaubarkeit des Plangebietes ergeben sich Restriktionen aus wasserrechtlichen Gründen (geplante Wasserschutzzone III) und Restriktionen bezüglich des Naturschutzes (Baumschutzverordnung).

Potentielle Restriktionen infolge von Schutzstreifen ergeben sich aus den im Geltungsbereich vorhandenen Versorgungsleitungen.

#### **3.6.1 Immissionsschutz**

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung des Geltungsbereiches durch Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen ist davon auszugehen, daß keine starke Zunahme an Emissionen erfolgt. Auch besteht ein nur geringer Konflikt zwischen

geplanter Nutzung und Verkehr der Schanzenstraße, da die vorgesehene Mischnutzung weniger empfindlich ist wie etwa eine vorwiegende Wohnnutzung. Jedoch sollte darauf geachtet werden, daß die zukünftige Bebauung umweltfreundlich (Gas, Fernwärme, Nutzung passiver Energien) beheizt wird.

### **3.6.2 Grundwassereinzugsgebiet**

Das gesamte Gemarkungsgebiet der Kreisstadt Saarlouis und damit auch das Plangebiet befinden sich innerhalb einer geplanten Wasserschutzzone III. Bei Planungen ist das DVGW Regelwerk W 101<sup>6</sup> zu beachten.

### **3.6.3 Versorgungsleitungen und -trassen**

Innerhalb des östlichen Geltungsbereiches liegen mehrere unterirdisch verlegte Versorgungsleitungen, die den Geltungsbereich in Nord-Südrichtung parallel zur Holtzendorffer Straße durchqueren:

- Fernwärmetrasse des Fernwärmeverbundes Saar (zwei parallel laufenden Leitungen DN 200)
- Wasserversorgungsleitung der Stadtwerke Saarlouis, bestehend aus einer Leitung DN 250

### **3.6.4 Naturschutz- und landschaftspflegerisch bedingte Restriktionen**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Baumschutzverordnung der Kreisstadt Saarlouis<sup>7</sup>. Diese besagt u. a., daß Einzelbäume ab 60 cm Stammumfang, gemessen in 1 Meter Höhe, und Baumgruppen mit mehr als vier Bäumen, wenn jeder Baum mehr als 30 cm Stammumfang - gemessen in 1 Meter Höhe - aufweist, geschützt sind. Von der Schutzverordnung können Ausnahmen erteilt werden. Ausnahmeanträge sind schriftlich oder zu Protokoll der Behörde an die Stadt Saarlouis zu richten. Wird eine Ausnahme oder Befreiung erteilt, kann dem Eigentümer oder Nutzungsberechtigten ein Ausgleich durch Pflanzung von Bäumen in bestimmten Größen oder durch Geldzahlung auferlegt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich mehrere ältere Laubbäume, die den Kriterien der Baumschutzverordnung entsprechen und damit geschützt sind. Diese werden soweit wie möglich erhalten.

Sollte im Zuge der Bebauung die Entfernung von Bäumen notwendig werden, so ist im Einzelfall zu prüfen, ob der entsprechende Baum der Baumschutzverordnung unterliegt. Sollte dies der Fall sein, so ist zur Entfernung zunächst ein Befreiungsantrag durch den Bauherren an die Kreisstadt Saarlouis zu stellen.

## **4.0 Entwurfsvorgaben, Ziele und Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **4.1 Vorgaben übergeordneter Planungen**

Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Gem. der Verordnung zur Bestimmung der zentralen Orte und ihrer Versorgungs-

<sup>6</sup> Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V., Arbeitsblatt W 101 Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, Eschborn 1975

<sup>7</sup> Verordnung zum Schutz von Bäumen in der Kreisstadt Saarlouis (Baumschutzverordnung - BaumschVO) vom 02.01.1989, Amtsblatt des Saarlandes, 1989 S. 185

bereiche für den kommunalen Finanzausgleich<sup>8</sup> sowie des Entwurfes des LEPI Siedlung<sup>9</sup>, erfüllt die Kreisstadt Saarlouis die Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums. Die Stadt übernimmt die Versorgung des Umlandes mit speziellen Dienstleistungen und Gütern. Entsprechend ist die Infrastruktur der Stadt auszubauen.

Die städtebauliche Erneuerung des Bahnhofsbereiches wird im Landesentwicklungsplan Umwelt<sup>10</sup> durch einen "Bereich für besondere Aufgaben des Städtebaus" - **BS** - folgendermaßen festgesetzt:

"Beschreibung des Bereichs:	Bereich Bahnhof
In dem Bereich angestrebte Zielsetzung:	Städtebauliche Erneuerung
Vorgeschlagenes Instrument:	Bebauungsplan gem. §§ 1,2 und 30 BBauG i.V.m. StBauFG"

Der Bereich des Bahnhofes (nördlich des Plangebietes) ist als städtebauliche Erneuerungsmaßnahme (Ersatz von sozialen Wohnbauten der fünfziger Jahre durch neue Wohnbauten) festgesetzt, die bisher zum Teil durch Bebauungspläne gesichert wurde.

Der Flächennutzungsplan<sup>11</sup> der Kreisstadt Saarlouis stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplante gemischte Bauflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 BauNVO dar.

## 4.2 Grundsätze, Planungsbestimmende Faktoren, Zielsetzungen

Maßgebliches Ziel des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Weiterentwicklung im Umfeld des Bahnhofsbereiches Saarlouis.

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan<sup>12</sup> der Kreisstadt Saarlouis dargestellte geplante gemischte Baufläche setzt die als Bestand dargestellte gemischte Baufläche im Bereich der Bahnhofsallee südlich des Bahnhofes in Richtung Saar und Innenstadt fort. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll ein Versorgungsschwerpunkt mit entsprechenden Nutzungen und nachrangiger Wohnfunktion entstehen, der den Bahnhofsbereich aufwertet. Die geplanten gemischten Bauflächen nördlich der Schanzenstraße sind zum großen Teil bereits bebaut.

### 4.2.1 Planungskonzeption

Die Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 9 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO festgesetzt.

Mit der Festsetzung eines MI wird die städtische Versorgungsfunktion im Bahnhofsbereich gestärkt. Die Wohnnutzung soll in diesem durch Verkehr stark belasteten Bereich eine nachrangige Bedeutung haben.

<sup>8</sup> Verordnung zur Bestimmung der zentralen Orte und ihrer Versorgungsbereiche für den kommunalen Finanzausgleich vom 18.11.1983, Amtsblatt des Saarlandes 1983 S. 741.

<sup>9</sup> Ministerium für Umwelt, Landesentwicklungsplan Siedlung, Entwurf zur Beteiligung bzw. Anhörung nach § 7 SLPG, 1993

<sup>10</sup> Landesentwicklungsplan Umwelt vom 18.12.1979, Amtsblatt des Saarlandes 1980 S. 345

<sup>11</sup> Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis, a.a.O.

<sup>12</sup> Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis, a.a.O.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Rodener Schanze. Damit wird eine direkte Anbindung an die stark befahrene Schanzenstraße oder die Gustav-Heinemann-Brücke vermieden. Im Geltungsbereich werden Stellplätze ebenerdig und in Tiefgaragen vorgesehen.

Die Anschluß der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt an die vorhandenen Leitungen im Geltungsbereich und im Bereich der Verkehrsflächen der Schanzenstraße und der Holtzendorffer Straße.

Folgende Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches oder innerhalb der den Geltungsbereich begrenzenden Verkehrsflächen der Holtzendorffer Straße und der Schanzenstraße:

**Wasserversorgung** Stadtwerke Saarlouis: innerhalb des östlichen Geltungsbereiches.

**Fernwärmeversorgung** Fernwärmeverbund Saar: innerhalb des östlichen Geltungsbereiches.

**Gasversorgung** Südwestgas: innerhalb der Verkehrsfläche der Holtzendorffer Straße und der Schanzenstraße.

**Stromversorgung** Stadtwerke Saarlouis: innerhalb der Verkehrsflächen der Holtzendorffer Straße und der Schanzenstraße.

**Wasserentsorgung** Stadt Saarlouis: innerhalb der Verkehrsfläche der Schanzenstraße.

Aufgrund der geringen Reliefenergie sind keine Geländemodellierungen erforderlich.

Der Bebauungsplan sieht Festsetzungen bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen vor, um die Einfügung der geplanten baulichen Struktur in das Ortsbild und die umgebende Bebauung sicherzustellen.

Aufgrund des geplanten Eingriffes in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt der Saaraue sind grünordnerische Maßnahmen erforderlich, die durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleistet werden. Um den Verlust an gewachsenem Gehölzbestand im Plangebiet gering zu halten, werden soweit wie möglich Bäume erhalten.

Im Bereich der Schanzenstraße werden Flächen zum Anpflanzen festgesetzt, um einen Ausgleich für die Beeinträchtigung von Vegetation im Zuge von Bauvorhaben zu erreichen. Die ebenerdigen Stellplätze sind offenporig zu gestalten, um den Versiegelungsgrad des Bodens so gering wie möglich zu halten. Zur Einbindung von geplanten baulichen Anlagen in das Landschaftsbild und zum Ausgleich für hochstämmige Bäume, die im Zuge der baulichen Maßnahmen eventuell beseitigt werden müssen, sind in den Randbereichen des Geltungsbereiches hochstämmige Bäume zu pflanzen und ebenerdige Stellplätze einzugrünen (vgl. Grünordnung, Kapitel 8).

#### 4.3 **Auswirkungen des Vorhabens auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung (Lokale Aspekte)**

Durch die geplante Nutzung wird ein geringfügig höheres Verkehrsaufkommen erzeugt. Für den ruhenden Verkehr im Geltungsbereich müssen ausreichende Stellplätze vorgesehen werden. ÖPNV-Anschlüsse sind in der Schanzenstraße vorhanden.

Während die Bebauung des Plangebietes sich nördlich der gewachsenen Be-

bauung anpaßt und das entstandene Ortsbild ergänzt, muß die Bebauung von der Saaraue aus durch entsprechende Pflanzung von Hochgrün gestaltet werden, um eine Integration zur Saaraue hin zu erreichen.

Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege werden folgendermaßen berührt (siehe auch Anlagen zum Bebauungsplan, Grünordnung):

Durch die Umwidmung von gehölzbestandener Brachfläche und Wiese zu Bauflächen erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt, v.a. in den aktiven Teil des Bodens, der im Rahmen von Baumaßnahmen i.d.R. durch Versiegelung verloren geht bzw. durch Stoffeinträge, etc. in seiner Struktur verändert wird. Die Beeinträchtigung durch Versiegelung ist aufgrund der überwiegenden baulichen Nutzung des Geltungsbereiches nicht ausgleichbar. Durch die grünordnerischen und ökologisch orientierten Festsetzungen des Bebauungsplanes wird nachteiligen Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt entgegengewirkt<sup>13</sup>. Die klein-klimatischen und lufthygienischen Aspekte werden durch den Verlust kaltluftproduzierender Flächen und durch Emissionen (Beheizung der Bebauung, zu- und abfahrender Verkehr) bestimmt. Durch die Beseitigung von bestehenden Gehölzen, dem Feuchtbereich und der Krautschicht, werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen beeinträchtigt. Die o.g. Eingriffe in den Naturhaushalt können durch gezielte Maßnahmen der Grünordnung gemildert werden.

Durch die Planung wird die mittelständische Wirtschaft und die Versorgungsfunktion durch Dienstleistungen und Einzelhandel gestärkt. Sowohl die weiträumige als auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wird verbessert. Der Geltungsbereich erhält als Teil eines zu entwickelnden Versorgungsbereiches im Gebiet des Bahnhofes Saarlouis neue wichtige Funktionen.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden Arbeitsplätze im Bereich Dienstleistung/Handel geschaffen. Von nachrangiger Bedeutung bei der zu planenden Bebauung ist die Schaffung von Wohnraum.

**5.0 Bauflächen und Baugebiete**  
**5.1 Art der baulichen Nutzung**  
**5.1.1 Mischgebiet (MI, gem. § 6 BauNVO)**

Die Festsetzung eines Mischgebietes schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung des Plangebietes durch Versorgungseinrichtungen, wie Einzelhandel und Dienstleistungen sowie durch Wohnen.

Um die oben genannten städtebaulichen Ziele der geplanten Bebauung zu sichern, sind folgende Arten der baulichen Nutzung gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

<sup>13</sup> vgl. Kap. 8

Es werden folgende Nutzungen in diesem Bebauungsplan nicht zugelassen:

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden Tankstellen grundsätzlich als Nutzung im Geltungsbereich ausgeschlossen. Dieser Ausschluß dient der Erhaltung der Grundwasserqualität im Bereich der Wasserschutzzone III, denn die Nutzung ist mit den DVGW Richtlinien nicht vereinbar.

Gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden Vergnügungsstätten (einschließlich Bordelle) als Nutzung im Geltungsbereich ausgeschlossen. Durch diese Festsetzung soll das Gebiet eine hohe Attraktivität für Dienstleistungen und Einzelhandel erhalten, welche durch das Vorhandensein von Vergnügungsstätten (einschließlich Bordelle) gemindert werden könnte. Weiterhin soll die Lärmbelästigung in den Abendstunden niedrig gehalten werden, um die nachrangige Wohnfunktion im Geltungsbereich und der Umgebung nicht wesentlich zu stören.

### 5.1.2 Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen

Nach § 15 Abs. 1 BauNVO gilt grundsätzlich für alle festgesetzten Baugebiete, daß die zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt sind (Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme).

Gemäß § 15 Abs. 3 BauNVO ist die Zulässigkeit der Anlagen in den Baugebieten nicht allein nach den verfahrensrechtlichen Einordnungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes<sup>14</sup> und der auf seiner Grundlage erlassenen Verordnungen zu beurteilen.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

Zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung dient die im Bebauungsplan verwendete Nutzungsschablone, die folgende planungsrechtliche Festsetzungen enthält:

Art der baulichen Nutzung	Höhe baulicher Anlagen (Gebäudeoberkante, Traufhöhe, Zahl der Vollgeschosse)
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl

Diese Nutzungsschablone gilt, unbeschadet der Festsetzung von Schutzflächen, für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen.

<sup>14</sup> BImSchG. a.a.O.

### 5.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im östlichen Geltungsbereich auf eine Gebäudehöhe von 20 m und eine Traufhöhe von 14 m auf die Grundfläche (Oberkante Fertigfußboden) des Erdgeschosses festgesetzt. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die erforderlichen Schornsteine, Aufzugschächte und sonstigen technischen Anlagen, deren Funktion eine Überschreitung der festgesetzten Höhenbegrenzung erfordert. Damit wird eine Beschränkung der Gebäudehöhe auf das Maß des Elektromarktes auf der gegenüberliegenden, nördlichen Straßenseite der Schanzenstraße erreicht und ein Ansteigen der Gebäudehöhe zur Saaraue hin unterbunden.

### 5.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Im westlichen Geltungsbereich wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 2 begrenzt. Dadurch wird eine Abstufung der Höhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich von Osten nach Westen erreicht. Die Nutzungsintensität soll im westlichen Geltungsbereich niedriger werden. Die Abstufung der Höhe der baulichen Anlagen soll den Übergang der baulichen Anlagen zu den westlich der Rodener Schanze vorhandenen Grünanlagen unterstützen.

### 5.2.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 16 Abs. 3 BauNVO, § 17 Abs. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

Die Obergrenze der GFZ wird im Bebauungsplan mit 0,6 festgesetzt. Mit der Festsetzung wird dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 BauGB Rechnung getragen und ein Höchstmaß an flächensparender und wirtschaftlicher Erschließung des Plangebietes erreicht.

Gem. § 17 Abs. 2 können die Obergrenzen der festgesetzten Grundflächenzahlen und Geschosßflächenzahlen überschritten werden, wenn:

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
2. die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen."

Die Grundflächenzahlen werden unter Berücksichtigung der Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO für das im Bebauungsplan festgesetzte Gebiet festgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, daß bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der oben bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden."

#### **5.2.4 Geschoßflächenzahl (§ 20 BAUNVO)**

Im Mischgebiet ist eine maximale Geschoßflächenzahl von 1,2 zulässig (§ 17 BauNVO). Die maximal zulässige Geschoßflächenzahl von 1,2 wird festgesetzt, da eine intensive bauliche Nutzung zur Erfüllung der Versorgungsfunktion im festgesetzten Mischgebiet erwünscht ist.

#### **5.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im vorliegenden Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Ist eine Baugrenze festgesetzt (§ 23 Abs. 3 BauNVO), so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Die Baugrenzen sind im Bebauungsplan so festgelegt, daß sie der geplanten Bebauung großen Nutzungs- und Gestaltungsspielraum offenhalten.

#### **5.4 Flächen für Stellplätze und Garagen, Gebäude und Räume für freie Berufe, Nebenanlagen**

##### **5.4.1 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)**

In Anwendung des § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze grundsätzlich innerhalb des gesamten Baugebietes zulässig. Tiefgaragen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; durch diese Festsetzung soll die unproblematische Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Hochgrün gewährleistet bleiben.

Die landesrechtlichen Vorschriften über die Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Bereiche bleiben durch die o.g. Festsetzung unberührt.

##### **5.4.2 Gebäude und Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO)**

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind im festgesetzten Mischgebiet auch Gebäude zulässig.

##### **5.4.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in dem festgesetzten Baugebiet zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, auch wenn im Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für An-

lagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

## **6.0 Verkehrserschließung**

### **6.1 Äußere Erschließung**

Die äußere Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die Holtzendorffer Straße, die Schanzenstraße und die Rodener Schanze, die den Geltungsbereich umgrenzen. Neue Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich.

### **6.2 Innere Erschließung des Plangebietes**

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über den festgesetzten Einfahrtsbereich (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) entlang der Rodener Schanze. Im Bereich der Einfahrt ist eine Zufahrt als interne Erschließung für eine geplante Tiefgarage innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. Entlang der übrigen Grenzen des Geltungsbereiches zu Verkehrsräumen (Schanzenstraße und Holtzendorffer Straße) ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) festgesetzt. Durch die Festsetzung wird die Zufahrt auf den Einfahrtsbereich entlang der Rodener Schanze beschränkt.

### **6.3 Fuß- und Radwegesystem**

Fußwege, als Teile des Verkehrsraumes der Holtzendorffer Straße, der Schanzenstraße und der Rodener Schanze umgrenzen den Geltungsbereich.

Im Verkehrsraum der Schanzenstraße befindet sich ein Radweg.

### **6.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Auf dem Bahnhofsvorplatz befindet sich ca. 400 m nordöstlich des Geltungsbereiches die nächstgelegene Bushaltestelle "Hauptbahnhof". Von dort aus und vom namensgebenden Hauptbahnhof selbst bestehen öffentliche und regelmäßige Verkehrsverbindungen zur Innenstadt, in das Kreisgebiet und zur Landeshauptstadt.

## **7.0 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Baugebietes mit Gas, Wasser und Strom ist sicherzustellen und mit den entsprechenden Versorgungsträgern abzuklären.

### **Stromversorgung, Fernwärme**

Stromversorgungsleitungen der Stadtwerke Saarlouis befinden sich im Verkehrsraum der Schanzenstraße. Eine Fernwärmedoppelleitung befindet sich innerhalb des östlichen Geltungsbereiches.

### **Gas- und Wasserversorgung**

Gasleitungen der Südwestgas befinden sich im Verkehrsraum der Holtzendorffer Straße. Eine Wasserversorgungsleitung der Stadtwerke Saarlouis verläuft innerhalb des östlichen Geltungsbereiches.

**Entwässerung**

Entwässerungsleitungen befinden sich im Verkehrsraum der Schanzenstraße. Es handelt sich um ein Mischkanalsystem.

**Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird durch den KABV und das duale System sichergestellt.

**8.0 Maßnahmen zur Grünordnungs- und Landschaftsplanung**

Wesentliche Aufgabe der Bauleitplanung ist gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB auch die Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz, Ökologie und Landschaftspflege.

Die Umwidmung der Freiflächen in Bauflächen hat eine Beeinträchtigung des ökologischen Potentials im Plangebiet (z.B. Bodenversiegelung, Verringerung der Grundwasserbildung, Reduzierung von Nahrungsräumen, Veränderung der Landschafts- und Bodenstruktur u.ä.) zur Folge, so daß Maßnahmen zum Ausgleich der geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft notwendig sind.

Der vorliegende Bebauungsplan soll mit Hilfe grünordnerischer Festsetzungen den Belangen i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB Rechnung tragen und insbesondere nachteilige Auswirkungen, wie z.B. Flächenversiegelung, Verlust einzelner wertvoller Naturelemente u.ä. minimieren bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgleichen. Diese Ausgleichsmaßnahmen werden möglichst innerhalb des Plangebietes vorgenommen, um nachteilige Auswirkungen der Gebietserschließung auf die Umwelt an Ort und Stelle abzumildern.

Im Bebauungsplan sind folgende Maßnahmen zur Grüngestaltung des Plangebietes und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen, die neben den ökologischen Zwecken auch der gestalterischen Aufwertung der bebauten Fläche dienen:

**8.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Im Südwesten des Geltungsbereiches wird eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Als Maßnahme wird die Anlage einer begrünten Regenwasserversickerungsfläche vorgesehen, die als Ersatzmaßnahme für den verlorenen Feuchtbereich zählt. Die etwa 40 qm große Fläche wird durch eine entsprechende Bepflanzung weiter aufgewertet. Diese Festsetzung trägt dem Sachverhalt der zunehmenden Versiegelung Rechnung und trägt dazu bei, die Kanalisation im Mischsystem zu entlasten. Die wasserrechtliche Detailplanung erfolgt in einer späteren Planungsphase.

**8.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Im nördlichen und östlichen Geltungsbereich wird entlang der Schanzenstraße und der Holtzendorffer Straße eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Auf dieser Fläche sind einheimische, hochstämmige Bäume im Abstand von jeweils höchstens 15 m zueinander anzupflanzen. Die Flächen sind weiterhin mit einer Wildkräuterwiese einzusäen oder mit einheimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die erfolgten Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB. Für die fußläufige Erschließung des geplanten Gebäudes sind vier versiegelte Flächen bis zu einer Breite von jeweils 15 Metern innerhalb der festgesetzten Fläche zulässig. Mit dieser Maßnahme sollen die Beeinträchtigung der Biotope, des Wasserhaushaltes und des Mikroklimas gemindert werden. Die Maßnahme dient dem Ausgleich für Bäume, die im Zuge der Baumaßnahmen im Geltungsbereich gefällt werden müssen und der Integration der Bebauung in das Landschaftsbild (Übergang zur Saaraue südlich des Geltungsbereiches und zur Grünfläche westlich des Geltungsbereiches).

### 8.3 Erhalten von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Von den vorhandenen Bäumen im Geltungsbereich sollen insgesamt 11 Laubbäume erhalten bleiben. Die Maßnahme dient der allgemeinen Minimierung der Eingriffes in Vegetation und Mikroklima.

### 8.4 Sonstige stadtoökologische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 8a BNatschG und § 9 SNG)

Auf den nicht überbaubaren Flächen im Bereich der Rodener Schanze und im Bereich der Saaraue sind hochstämmige, standortgerechte Bäume gem. der Pflanzliste im Abstand von jeweils höchstens 15 Metern zueinander anzupflanzen. Die Bäume sind jeweils mit mindestens 6 qm großen Baumscheiben zu versehen und gegen Beschädigung durch Fahrzeuge zu schützen.

Ebenerdige Stellplätze sind offenporig zu gestalten und mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen (gemäß Pflanzliste) einzugrünen, alle 5 Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Die Maßnahme soll der Eingriffsminderung in den Klima-, Wasser- und Bodenhaushalt dienen, den Geltungsbereich gestalterisch aufwerten und die Beeinträchtigung der Lebewelt mindern.

Ein vollkommener Ausgleich des Eingriffes kann aufgrund der vorgesehenen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht erfolgen. Eine Erweiterung des Geltungsbereiches zugunsten von zusätzlichen Ausgleichsflächen ist aufgrund der Lage des Gebietes nicht möglich (Geltungsbereich ist an drei Seiten von vorhandenen Straßen umgeben, Freiflächen im Süden des Plangebietes werden bereits anderweitig als Ausgleichsfläche (B 51) in Anspruch genommen, Konkurrenz zu landwirtschaftlicher Nutzung<sup>15</sup>). Darüberhinaus könnte eine Aufwertung der dort vorhandenen Biotope nur durch Änderung des Biotoptyps (Glatthaferwiese) erreicht werden.

Um den Belangen von Natur und Landschaft dennoch Rechnung zu tragen, beabsichtigt die Kreisstadt Saarlouis, einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 6 BauGB-MaßnahmenG abzuschließen, der die Verpflichtung des Investors bein-

<sup>15</sup> Im Rahmen der Abwägung wurde in diesem Zusammenhang von der Landwirtschaftskammer darauf hingewiesen, daß grünordnerische Maßnahmen landwirtschaftliche Belange beeinträchtigen können. (Schreiben vom 14.11.1995)

haltet, an anderer Stelle außerhalb des Bebauungsplangebietes grünordnerische Maßnahmen durchzuführen. Dieser Vertrag zur Durchführung bzw. Finanzierung grünordnerischer Ersatzmaßnahmen wird vor Satzungsbeschluß dieses Bebauungsplanes vorliegen. Vorgesehen ist die Erweiterung des Stadtparks unter Inanspruchnahme bislang als Verkehrsflächen und Bauflächen genutzter Flächen. Der Änderungsbeschluß des diesen Bereich betreffenden Bebauungsplanes ist am 15.12.1995 vom Rat der Stadt Saarlouis gefaßt worden.

## **9.0 Schutzflächen mit Restriktionen für die Flächennutzung**

Im Geltungsbereich sind keine Schutzflächen festgesetzt. Zum Schutz der im östlichen Geltungsbereich verlaufenden Hauptversorgungsleitung zur Fernwärmeversorgung erfolgt eine entsprechende Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen.

## **10.0 Bodenordnung / Grundbesitz**

Ein großer Teil der überplanten Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt. Einzelne Parzellen sind im Eigentum von Privatpersonen.

Aufgrund der wenigen Parzellen innerhalb des kleinen Plangebietes sollte die Neuordnung im Zuge einer freiwilligen Umlegung erfolgen.

## **11.0 Kosten und Wirtschaftlichkeit**

Aufgrund der guten topographischen Lage, des relativ kleinen Geltungsbereiches und der vorhandenen Erschließungsstraßen und Leitungen innerhalb der den Geltungsbereich umgrenzenden Verkehrsflächen fallen keine Erschließungskosten für die Stadt an. Die Kosten für die innere Erschließung werden durch die privaten Bauträger getragen.

## **12.0 Abwägung**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange untereinander gerecht abzuwägen.

Folgende Aspekte wurden in die Abwägung eingestellt:

Im wesentlichen konkurrieren im Plangebiet ökologische Belange mit den Belangen zur Stärkung der Versorgungsfunktion im Bereich der Dienstleistungen und des Einzelhandels, Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen, Schaffung von Wohnraum miteinander. Die Grundlagen für die Abwägung wurden im im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan und der Grünordnung erarbeitet.

Dabei wird deutlich, daß das Plangebiet große Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung der Kreisstadt Saarlouis besitzt. Der Geltungsbereich ist Teil des Bahnhofsbereiches von Saarlouis, liegt an der Verbindungsstraße Innenstadt / Bahnhof und an der überörtlichen Straße B 51. Der Bereich ist Teil des Ortsrandes des Stadtteiles Roden und ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes schafft die Kreis-

stadt Saarlouis die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ansiedlung von Dienstleistungen und Einzelhandel und für die Schaffung neuen Wohnraumes. Dadurch wird der Geltungsbereich einer Nutzung zugeführt, die die Versorgungsfunktion der Kreisstadt Saarlouis und des zentralen Bereiches des Bahnhofes stärkt. Ein wesentlicher Aspekt ist dabei auch die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen.

Im Gegensatz dazu steht die relativ hohe ökologische Wertigkeit der Flächen des Geltungsbereiches. Diese ergibt sich vor allem aus dem abwechslungsreichen und zum Teil alten Gehölzbestand im Bereich der überplanten Brachfläche. Der Bewuchs bedingt Vorteile für das Kleinklima und besitzt Bedeutung als Biotop für die innerstädtische Fauna. Ein Teil des Geltungsbereiches liegt innerhalb der Saaraue und ist Teil des dort befindlichen Kaltluftsammel- und Kaltluftabflußgebietes. Zwar werden viele der vorhandenen Bäume durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in ihrem Bestand gesichert. Durch die Umnutzung werden die biotischen und mikroklimatischen Potentiale des Geltungsbereiches aber dennoch beeinträchtigt. Innerhalb des Plangebietes kann ein vollständiger Ausgleich nicht erfolgen. Die Kreisstadt Saarlouis beabsichtigt daher, mittels eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 6 BauGB-MaßnahmenG sicherzustellen, daß an anderer Stelle des Stadtgebietes Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden (Siehe Kapitel 8.4).

Aufgrund der besonderen Lage des Geltungsbereiches ist die Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung sehr hoch einzuschätzen. Der Eingriff in den Naturhaushalt kann zwar durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgeglichen werden, die an anderer Stelle geplanten grünordnerischen Maßnahmen dienen jedoch dazu, den Belangen des Naturhaushaltes innerhalb des Stadtgebietes Rechnung zu tragen.

Die den Hochwasserschutz betreffende Problematik ("Bebauung der Flußtäler und Einzugsbereiche") ist der Stadt Saarlouis keineswegs unbedeutend. Bei der geplanten Bebauung, die lediglich einen kleinen Randbereich der Flußaue betrifft, handelt es sich um eine Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers. Angesichts der geringen Größenordnung des Vorhabens und des Erreichens eines eindeutigen und langfristigen Siedlungsabschlusses, sowie der umfangreich vorgesehenen grünordnerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hält die Stadt den Eingriff für vertretbar.