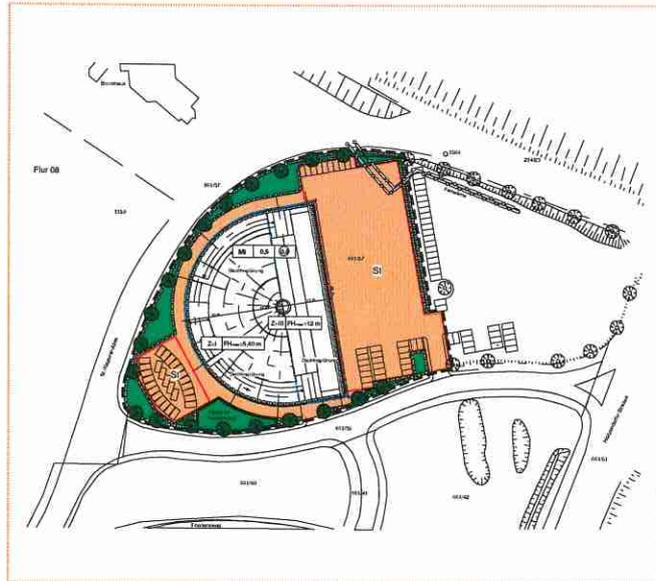


Kreisstadt Saarlouis, Gemarkung Roden



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „St. Nazairer Allee“

- Satzung -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „St. Nazairer Allee“

Bearbeitet im Auftrag der

Th. Kreuzer GmbH, Saarlouis

Verfahrensbetreuung:

incopa GmbH
Am Homburg 3
66123 Saarbrücken

Projektbearbeitung

Dipl. – Ing. Gerhard Philipp
Dipl. – Ing. Ingo Schwarz
Dipl. – Ing. Matthias Zimmer

Projektleitung

Dipl. – Ing. Wolfgang Becker

Fachgutachten

Bodengutachten:

ELS – Erdbaulaboratorium Saar, Riegelsberg

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag:

Dipl. - Ing. Ney, Saarlouis

incopa GmbH
Am Homburg 3
66123 Saarbrücken

Tel.: 0681 – 38 916 - 0

Fax: 0681 – 38 916 -

E-Mail: info@incopa.com
Internet: incopa.com

03.03.2000

INHALTSVERZEICHNIS

1.	RECHTSGRUNDLAGEN	3
2.	VERFAHRENSABLAUF	4
3.	ANLASS / ERFORDERNIS DER PLANUNG	5
4.	DIE ÜBERÖRTLICHE GESAMTPLANUNG/ INHALT DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	6
5.	ANGABEN ZUM BESTAND	6
6.	GEPLANTES VORHABEN / PLANINHALT	7
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8
8.	FLÄCHENBILANZIERUNG / REALISIERUNG	10

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "St. Nazairer Allee" liegen die Vorschriften folgender Gesetze und Verordnungen zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)
- Bauordnung für das Saarland (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Juni 1996 (Amtsblatt Nr.23, S. 477)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Platinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2995)
- Gesetz über den Schutz der Natur und die Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt S. 346, berichtigt S. 482)

2. VERFAHRENSABLAUF

Der Rat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am 30.09.1999 auf Antrag der Th. Kreuzer GmbH die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „St. Nazairer Allee“ beschlossen (§ 12 Abs.2 BauGB). Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „St. Nazairer Allee“ werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bebauungsplan zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Schul- und Sportzentrum In den Fliesen in Saarlouis“ für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „St. Nazairer Allee“ ersetzt.

Dieser Beschluss wurde am 06./07.10.1999 durch Veröffentlichung in der Saarlouiser Stadtrundschau ortsüblich öffentlich bekannt gemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in Form einer Bürgerversammlung am 20.10.1999 im Studio des Theaters am Ring der Kreisstadt Saarlouis durchgeführt (§ 3 Abs.1 BauGB).

Der Rat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner öffentlichen Sitzung am 30.09.1999 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „St. Nazairer Allee“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung erfolgte in der Zeit vom 22.11.1999 bis einschließlich zum 29.12.1999.

Mit Schreiben vom 26.10.1999 wurden 52 Träger öffentlicher Belange sowie die 8 Nachbarkommunen der Kreisstadt Saarlouis an der Planung beteiligt.

In seiner Sitzung am 24.02.2000 hat der Stadtrat die im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingegangenen Anregungen geprüft und abgewogen. In gleicher Sitzung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan „St. Nazairer Allee“ als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Durchführungsvertrag wurden gebilligt.

3. ANLASS / ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Th. Kreuzer GmbH ist ein in der Kreisstadt Saarlouis ansässiges Unternehmen des KFZ-Handels, das seine geschäftlichen Tätigkeiten in Saarlouis ausweiten möchte. Zu diesem Zweck hat das Unternehmen von der Kreisstadt Saarlouis ein an der St. Nazairer Allee gelegenes Grundstück mit einer Größe von ca. 1,2 ha erworben, auf dem ein Autohaus mit Reparaturwerkstätten, Ausstellungs- und Verkaufsräumen sowie Büros und erforderlichen Sozialräumen errichtet werden soll.

Das für die Bebauung vorgesehene Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des seit dem 16.08.1980 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bebauungsplan zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Schul- und Sportzentrum In den Fliesen in Saarlouis“ der für dieses Gelände ein Kerngebiet festsetzt, in dem laut Plan eine Stadthalle errichtet sowie die dafür erforderlichen Stellplätze untergebracht werden sollten. Auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes kann das von der Th. Kreuzer GmbH geplante Vorhaben nicht umgesetzt werden.

Daher ist die Schaffung eines entsprechenden planungsrechtlichen Rahmens als Grundlage für die Genehmigung des geplanten Vorhabens erforderlich.

Dies kann entweder über die förmliche Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes oder aber über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geschehen. Im gegebenen Fall ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes das geeignete Instrument, da hier der planungsrechtliche Rahmen auf das konkrete Einzelvorhaben bezogen geschaffen werden kann. Daher hat der Investor bei der Kreisstadt Saarlouis die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt.

4. EINFÜGEN IN DIE ÜBERÖRTLICHE GESAMTPLANUNG / INHALT DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Gemäß dem Landesentwicklungsplan „Umwelt“ – Flächenvorsorge für Freiraumfunktionen, Industrie und Gewerbe – liegt das Plangebiet innerhalb eines wasserwirtschaftlichen Vorranggebietes (VW), eines ökologischen Vorranggebietes (VÖ) und einer Siedlungsachse. Das geplante Vorhaben widerspricht diesen Inhalten des Landesentwicklungsplanes „Umwelt“ nicht.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „gemischte Baufläche“ dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „St. Nazairer Allee“ ist mit seiner vorgesehenen Art der baulichen Nutzung – Mischgebiet – aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis entwickelt.

5. ANGABEN ZUM BESTAND

Das ca. 1,2 ha große Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Saarlouiser Innenstadt und ist vollständig von stark frequentierten Straßen umgeben (St. Nazairer Allee im Norden und Westen, Gustav-Heinemann-Brücke bzw. Holtzendorffer Straße im Westen, Verbindungsstraße zwischen Brücke und St. Nazairer Allee im Süden).

Das Plangebiet liegt im Naturraum „Saarlouis-Dillinger-Saartal“ (197.300), der zur übergeordneten naturräumlichen Einheit „Saarlouis-Dillinger-Becken“ (197.3) gehört. Naturräumliche Haupteinheit ist das „Mittlere Saartal“ (197). Das „Saarlouis-Dillinger-Becken“ ist ein klimatisch begünstigter, stark aufgeweiteter Abschnitt des Saartales, dessen Talauwe vorwiegend von Dauergrünland und Intensivkulturen, aber auch von Verkehrsbauten und Industrieanlagen eingenommen wird.

Im Gebiet steht der mittlere Buntsandstein an, der in der Talauwe von Auelehm überdeckt ist. Die Saarterrassen setzen sich aus mehreren Metern mächtigen Kiesablagerungen zusammen, die von der Saar aufgeschüttet wurden. Das Saartal liegt windgeschützt im Lee der Hochfläche des „Saar-Nied-Gaues“, der im Südwesten an den Naturraum anschließt. Das wintermilde Klima weist durchschnittliche Jahrestemperaturen von 9,5°C und eine mittlere Niederschlagsmenge von 703 mm pro Jahr auf. Nach der Stadtklimauntersuchung (Kreisstadt Saarlouis 1991) herrscht im Untersuchungsgebiet ein Peripherie/Parkklima mit mäßigen Lufttemperaturänderungen und schwachen Luftbewegungen. Die Fläche ist für die Kaltluftentstehung bzw. deren Abfluss nicht von besonderer Bedeutung. Potentielle Kaltluft- und Ventilationsbahnen werden durch das geplante Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt auf der Hochterrasse der Saar. Die Fläche ist vollständig von Straßen umgeben.

Das Gelände fällt in Nord-Süd-Richtung relativ gleichmäßig um ca. 2,20 m ab und stellt sich insgesamt als eine magere Glatthaferwiese dar, die in den Randbereichen und entlang der mit roter Erde befestigten über die Fläche verlaufenden Wege mit typischen Ruderalpflanzen wie z.B. Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Ackerwinde (*Convolvulus arvensis*) und Kompasslattich (*Lactuca serriola*) durchsetzt ist.

Die Fläche wird lediglich ein- bis zweimal pro Jahr gemäht und nicht gedüngt. Typische Eutrophierungsanzeiger wie z.B. die große Brennessel (*Urtica dioica*) kommen nur in Einzelexemplaren vor. Teile der Fläche sind als Zufahrt und Wege mit Roter Erde oder Splitt befestigt. Eine Treppe mit Holzstufen, die seitlich mit großen Findlingen eingefasst ist, führt über eine ca. 1,5 m hohe Geländestufe auf den nördlichen Teil der Fläche. Zum Erstellen des Flächenplanums waren wegen der Höhendifferenz von ca. 2,20 m Aufschüttungen bzw. Abgrabungen erforderlich.

Entlang der St. Nazairer Allee wurden als Straßenbäume Roteichen, Robinien und Mehlbeeren angepflanzt, die unterschiedliche Stammumfang aufweisen (zw. etwa 60 cm und 130 cm). Entlang der Verbindungsstraße zur Brücke stehen überwiegend Platanen (*Platanus x acerifolia*).

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „St. Nazairer Allee“ sowie daran angrenzend bestehen keine Schutzgebiete im Sinne der §§ 16 – 20 SNG. Ebenso kommen keine schutzwürdigen Biotopflächen nach § 25 SNG vor. Flächen (Biotopflächen) der landesweiten Biotopkartierung II sowie Wasserschutzgebiete nach § 37 SWG sind ebenfalls nicht vorhanden.

Die Wiesenfläche ist rundum von stark frequentierten Straßen umgeben. Der Lärmpegel und die visuelle Beeinträchtigung ist entsprechend hoch. Innerhalb des Bebauungsplangebietes gibt es außer einer Hybridpappel und den an die Fläche angrenzenden Straßenbäumen keinerlei Gehölzstrukturen, die einen Rückzugsraum für heckenbewohnende Tierarten darstellen können. Die Fläche ist von überallher einsehbar.

6. GEPLANTES VORHABEN / PLANINHALT

Der Vorhabensträger beabsichtigt, auf dem Grundstück an der St. Nazairer Allee ein Autohaus mit Verkaufs- und Ausstellungsflächen, Büro- und Sozialräumen sowie Werkstätten zu errichten. Die Größe der überbauten Fläche soll insgesamt ca. 4.080 m² betragen. Die Höhe des Gebäudes beträgt im mittleren Teil (Bereich des Ersatzteillagers) 3 Vollgeschosse, ansonsten weist der Baukörper nur ein Vollgeschoss auf. Es ist vorgesehen, den Bereich der Außenüberdachung sowie ein Teilsegment des Ausstellungsraumes (ca. 300 m²) in einem zweiten Bauabschnitt zu errichten. Auf dem Grundstück werden insgesamt 127 Stellplätze angeordnet. Aus den dieser Begründung in der Anlage beigefügten Plänen kann sowohl die geplante architektonische Gestaltung des Neubaus als auch die Anordnung des Bauwerkes, der Stellplätze, Zufahrten und Grünflächen auf dem Grundstück ersehen werden.

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung gemäß § 6 BauNVO **Mischgebiet** festgesetzt. Das geplante Vorhaben stellt eine in einem Mischgebiet allgemein zulässige Nutzung dar, daher ist dies die geeignete Baugebietsart. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Mischgebiet nicht zulässig sind. Im Hinblick darauf, dass es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wäre diese Festsetzung nicht unbedingt notwendig, da im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan zwischen Investor und Stadt genau festgelegt wird, was innerhalb des Plangebietes an Nutzungen verwirklicht wird. Langfristig wäre jedoch auch denk-

bar, dass zu dem geplanten Vorhaben ergänzende Nutzungen hinzukommen können. Für diesen Fall bietet der Vorhabenbezogene Bebauungsplan über die Festsetzung des Mischgebietes ebenfalls die erforderliche Rechtsgrundlage. Allerdings ist aus der Sicht der Stadt der gegebene Standort für die oben genannten drei Nutzungen nicht geeignet. Hierfür gibt es innerhalb des Stadtgebietes wesentlich günstigere Flächen. Daher wurden sie aus dem Katalog der im Mischgebiet zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahl, der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der maximal möglichen Gebäudehöhe. Die jeweiligen Werte wurden in Anpassung an das geplante Bauvorhaben festgelegt.

Ebenso wurde die überbaubare Fläche in Anpassung an den geplanten Neubau mittels Baugrenzen bestimmt. Für die Festsetzung von Baulinien besteht keine Notwendigkeit.

Die erforderlichen Stellplätze, insgesamt 127, können innerhalb des Plangebietes auf den dafür festgesetzten Flächen untergebracht werden.

Die Zufahrt zum Gelände erfolgt auf der Südseite von der Verbindungsstraße zwischen St. Nazairer Allee und der Holtzendorffer Straße aus.

Die technische Ver- und Entsorgung kann über den Anschluss an die im Umfeld des Plangebietes bereits vorhandenen Leitungs- bzw. Kanalnetze erfolgen.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind derzeit keine Telekommunikationseinrichtungen vorhanden. Damit eine rechtzeitige Koordination der Baumaßnahmen erfolgen kann, empfiehlt sich eine Anzeige des Anfanges der Baumaßnahme mindestens drei Monate vor deren Beginn bei der Deutschen Telekom.

Das Landesamt für Umweltschutz (LfU) hat darauf hingewiesen, dass unter Umständen gemäß § 51 SWG beim LfU eine Genehmigung für die Einleitung von Abwässern in die Kanalisation beantragt werden muss. Dies ist seitens des Vorhabensträgers bereits so vorgesehen und die entsprechenden Anträge vorbereitet. Weiterhin hat das LfU darauf hingewiesen, dass die Verpflichtung besteht, beim bekannt werden von Altablagerungen oder Altlasten das LfU hiervon in Kenntnis zu setzen. Auch hierzu hat sich der Vorhabensträger verpflichtet.

Eine Versorgung des Plangebietes mit Strom und Gas über im Umfeld liegende Leitungen ist prinzipiell möglich. Westlich und südlich der St. Nazairer Allee liegen Gasleitungen der Stadtwerke Saarlouis (DN 80/DN200), Betriebsführung durch energis GmbH. Gegebenenfalls müsste bei entsprechend hohen erforderlichen Anschlusswerten innerhalb des Plangebietes eine Trafostation installiert werden.

Dies wäre auf der Grundlage der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen jederzeit möglich.

Im Nordosten wird das Plangebiet von einer vorhandenen Fernwärmeleitung tangiert, die bei Baumaßnahmen nicht beschädigt werden darf. Vor dem Beginn von Erdarbeiten ist ein Einweisungstermin vor Ort erforderlich, an dem die am Bau Beteiligten in die genaue Lage der Leitung und auf die Einhaltung der erforderlichen Schutzmaßnahmen hingewiesen werden.

Zum Ausgleich bzw. zur Verminderung des mit der Bebauung verbundenen Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft wurden verschiedene Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Die Dächer des geplanten Neubaus werden, soweit keine Ausführung als Glasdächer vorgesehen ist und es sich um eingeschossige Gebäudeteile handelt, extensiv begrünt. Dies bedeutet, dass im Endausbau des Vorhabens mindestens 3.800 m² Dachfläche begrünt sein werden.
- Es ist vorgesehen, eine Regenwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 30.000 Litern zu bauen. Das hier gesammelte Niederschlagswasser wird innerhalb des Gebäudes (Sozialräume, Werkstatt, Autowaschanlage) als Brauchwasser verwendet. Lediglich der Teil des Niederschlagswassers, der nicht in der Zisterne aufgefangen werden kann, wird in den geplanten Feuchtbiotop bzw. Graben eingeleitet und von dort dem Kanal zugeführt.
- Alle Zufahrten, Stellplatzflächen, Feuerwehrumfahrt sowie Ausstellungsflächen für Fahrzeuge im Freien werden mit versickerungsfähigem Belag befestigt, so dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser größtenteils auf der Fläche versickern kann. Eine vollständige Versiegelung dieser Flächen ist nicht erlaubt. Hinzu kommt die Anlage eines ca. 200 m² großen Feuchtbiotops, das der Aufnahme des auf den Dachflächen anfallenden, nicht als Brauchwasser benötigten, und dem auf den befestigten Freiflächen nicht versickernden Niederschlagswasser dient. Dieses Biotop soll mit heimischen standortgerechten Pflanzenarten bepflanzt werden. Umlaufend um das Gelände wird ein offener Graben angelegt, der der Aufnahme, Retention und Verdunstung/Versickerung des Niederschlagswassers dient, das nicht in der vorgesehenen Regenwasserzisterne bzw. dem Feuchtbiotop zurückgehalten werden kann. Nur der Teil des Niederschlagswassers, der nicht aufgefangen werden kann (Zisterne, Biotop und Graben) wird in den Kanal eingeleitet. Aus einem durch das Erdbaulaboratorium Saar erstellten Nachtrag zum Baugrundgutachten vom 18.10.1999 geht hervor, daß die Böden im Plangebiet für

die Konzeption von zentralen Versickerungsanlagen aufgrund des vorzufindenden Bodenaufbaus als ungeeignet zu beurteilen sind.

- Die entlang der das Plangebiet begrenzenden Straße bestehenden Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. In einem drei Meter breiten Streifen soll diese Baumreihe durch Anpflanzung von Sträuchern (pro 4 m² Grünfläche ein Strauch) ergänzt werden.
- Auf den Stellplatzflächen ist pro fünf eingerichteten Stellplätzen ein großkroniger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. Insgesamt werden auf der für die Unterbringung von Stellplätzen vorgesehenen Fläche 26 Bäume angepflanzt. Dabei wird für jeden Baum eine Pflanzscheibe von mindestens 6 m² vorgesehen.
- Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes ist eine Baumreihe mit einem mittleren Pflanzabstand von ca. 10 m anzupflanzen.
- Die in der Planzeichnung festgelegten privaten Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist festgesetzt, dass pro 200 m² Grünfläche ein großkroniger Laubbaum und pro 4 m² Grünfläche ein Strauch anzupflanzen ist.

Zusammen mit dem Bauantrag wird ein Freiflächengestaltungsplan vorgelegt, der die geplante Gestaltung der Grün- und Freiflächen innerhalb des Plangebietes dokumentiert. An Hand dieses Planes kann die Einhaltung der beschriebenen Festsetzungen nachvollzogen werden.

Mit der Umsetzung dieser Maßnahmen kann der mit der Realisierung der Planungsabsichten verbundene Eingriff in Natur und Landschaft nur zum Teil ausgeglichen werden. Um einen vollständigen Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft zu erhalten, werden Ersatzmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt (vgl. nachfolgend Kapitel 7 „Auswirkungen der Planung“).

In die Textfestsetzungen wurde der Hinweis mit aufgenommen, dass gemäß § 16 des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes bei Bodenfunden eine Anzeigepflicht besteht. Damit wurde einer Anregung des Staatlichen Konservatoramtes Rechnung getragen, obwohl ohnehin auch ohne einen solchen Hinweis die Pflicht zur Einhaltung der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes besteht. Der Hinweis wurde auch vor dem Hintergrund in die Textfestsetzungen übernommen, dass in einer geschichtsträchtigen Stadt wie Saarlouis die Wahrscheinlichkeit von Bodenfunden wesentlich höher ist als in anderen Kommunen.

Weitergehende Festsetzungen wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht getroffen, da die beschriebenen Festlegungen für die Umsetzung des ge-

planten Vorhabens ausreichen. Zwischen Investor und Stadt wurde ein Durchführungsvertrag geschlossen, der sicherstellt, dass die hier beschriebenen Bestimmungen eingehalten und umgesetzt werden.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit der Realisierung der oben beschriebenen Planungsabsichten ist ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 10 des Saarländischen Naturschutzgesetzes verbunden. Die zu erwartenden Konflikte bestehen vorwiegend in der Beeinträchtigung bzw. dem Verlust vorhandener Vegetation, der Tierwelt und des Oberbodens im Bereich des Baufeldes. Nachfolgend werden die auftretenden Konflikte kurz aufgeführt:

- Der Oberboden mit seiner Vegetationsdecke ist gefährdet, es erfolgt eine Verdichtung des Bodens durch Baumaschinen und Materiallagerung innerhalb des gesamten Baufeldes und der Lagerflächen.
- Ca. 10.000 m² Glatthaferwiese gehen durch Überbauung bzw. Anlage von Stellplätzen und Verkehrsflächen verloren.
- Bestehende Straßenbäume sind durch die Baumaßnahmen gefährdet.
- Der Wasserhaushalt wird durch die Neuversiegelung des Bodens beeinträchtigt (verringerte Versickerungsrate).
- Das Kleinklima kann sich verändern (stärkere Erwärmung der versiegelten Flächen).

Aufgrund der anthropogenen Nutzung und der allseitig um das Areal herumführenden Straßen kommt dem Gelände nur eine geringe Bedeutung im Arten- und Biotopverbund zu. Ebenso kommt der Fläche aus klimatischer Sicht keine herausragende Bedeutung zu. Kaltluft- und Ventilationsbahnen sind durch eine Bebauung kaum beeinträchtigt, zumal der Straßendamm der Holtzendorffer Straße und der Gustav-Heinemann-Brücke bis zu 5 m über OK. FFB des Erdgeschosses liegen. Auf Grund der schwachen Luftbewegungen hat die im Plangebiet entstehende Kaltluft keine gebietsübergreifende Bedeutung.

Das geplante Vorhaben beansprucht das gesamte Grundstück. Lediglich die Straßenbegleitbäume werden nicht tangiert.

Dem beschriebenen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft stehen umfangreiche ökologische Maßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegenüber (vgl. auch vorhergehendes Kapitel).

Die in sehr großem Umfang vorgesehene Dachbegrünung wirkt den negativen Einflüssen auf das Lokalklima entgegen.

Die geplante Regenwassersammlung und –nutzung verringert den Trinkwasserverbrauch. Abflussspitzen werden, da der Überlauf der geplanten Zisterne in einen Feuchtbiotop bzw. Graben erfolgt, abgepuffert. Regenwasser wird im Biotop, Graben und auf den Freiflächen versickert und verdunstet und somit dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt. Die Befestigung der Stellplätze, Lager- und Verkehrsflächen erfolgt mit versickerungsfähigen Belägen. Nur überschüssiges Wasser, das bei Starkregen nicht versickern kann, wird über ein Rinnensystem in das geplante Feuchtbiotop geleitet. Als Ausgleich für den Verlust an Vegetationsfläche werden die Stellplätze intensiv mit Hochstämmen begrünt. Hinzu kommt eine ergänzende Bepflanzung entlang der das Plangebiet umgebenden Straßen.

Um einen vollständigen Ausgleich des mit der Realisierung des Planvorhabens entstehenden Eingriffes in Natur und Landschaft zu erreichen werden Ersatzmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „St. Nazairer Allee“ durchgeführt.

Hierfür werden Flächen in Anspruch genommen, die sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des seit dem 9./10.06.1999 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Saarlouiser Stadtwald“ befinden (vgl. Lageplan in der Anlage). Die zur Aufwertung des ökologischen Zustandes bzw. der ökologischen Funktionen des Stadtwaldes geeigneten Maßnahmen wurden textlich und zeichnerisch als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs.3 BauGB in diesem Bebauungsplan festgesetzt.

Die Durchführung von Teilen der im Bebauungsplan „Saarlouiser Stadtwald“ festgesetzten Maßnahmen Nr. 3, 4 und 9 ist als Ersatzmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft durch den Neubau des Autohauses Kreuzer geeignet. Die Maßnahmen sind im Bebauungsplan folgendermaßen festgesetzt:

- Nr.3: Entwicklung von Eichen-Mischwald auf mäßig trockenem Quarz- oder Diluvialsand. Auf den im Bebauungsplan mit (3) gekennzeichneten Flächen ist Eichen-Mischwald zu entwickeln. Der dem Anhang der Begründung beigefügten Baumartenliste sind die für dieses Entwicklungsziel geeigneten Baumarten zu entnehmen.
- Nr.4: Entwicklung von Traubeneichen-Buchenwald auf mäßig frischem Quarz- oder Diluvialsand. Auf den im Bebauungsplan mit (4) gekennzeichneten Flächen ist ein Traubeneichen-Buchenwald zu entwickeln. Der dem Anhang der Begründung beigefügten Baumartenliste sind die für dieses Entwicklungsziel geeigneten Baumarten zu entnehmen.
- Nr.9: Entwicklung von Gebüsch- und Niederwaldstrukturen sowie Wildwiesen entlang der Leitungstrassen. Auf den entlang der Leitungstrassen freizuhaltenen Schutzstreifen sind die entwickelten Gebüsch- und Niederwaldstrukturen durch eine Jungbestandspflege und eine Durchforstung zu erhalten. Eine



Mahd der Wiesenflächen ist einmal pro Jahr nach dem 30. Juni durchzuführen.

Die Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen soll im Bereich des Saarlouiser Stadtwaldes auf dem städtischen Grundstück, Gemarkung Fraulautern, Flur 3, Flurstück 10/1 erfolgen.

8. FLÄCHENBILANZIERUNG / REALISIERUNG

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „St. Nazairer Allee“ umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 12.300 m² die sich wie folgt auf die einzelnen Nutzungsarten aufteilt:

Mischgebietsfläche	ca. 10.320 m ²
davon überbaubare Fläche	ca. 4.660 m ²
Stellplätze	ca. 4.722 m ²
Grünflächen	ca. 1.980 m ²

Zwischen der Kreisstadt Saarlouis und dem Vorhabensträger wurde ein Durchführungsvertrag geschlossen, der insbesondere Regelungen über die Frist, innerhalb derer das geplante Vorhaben umzusetzen ist, die architektonische Gestaltung des Gebäudes sowie die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen enthält.

Dem Vorhabensträger ist an einer möglichst schnellen Realisierung seines Vorhabens noch im Jahre 2000 gelegen.

Saarlouis, 13. März 2000

Der Oberbürgermeister

Fontaine



ANLAGE 1: BESTANDSPLAN

ANLAGE 2: MASSNAHMENPLAN BEGRÜNUNG/AUSGLEICHSMASSNAHMEN

ANLAGE 3: LAGEPLAN DER ERSATZFLÄCHE

ANLAGE 4: LAGEPLAN UND ANSICHTEN DES GEPLANTEN GEBÄUDES





- ERLÄUTERUNGEN UND LEGENDE**
- Einzelbäume über 179 cm Stammumfang
 - Einzelbäume 100-179 cm Stammumfang
 - Einzelbäume 80-99 cm Stammumfang
 - Einzelbäume 30-59 cm Stammumfang
 - Einzelbäume bis 29 cm Stammumfang
 - Glatthaferwiese
 - Spitt, Rote Erde

MAßSTAB ZUM BAUSTRICH VOM 27.04.1999
 DER BAUFHHR: DER ARCHITECT:

Th. Kreuzer GmbH
 Lisdorfer Straße 29 - 41
 66740 Saarouis

Neubau eines Autohauses
 St. Nazairer Allee
 66740 Saarouis

Landschaftspflegerischer
 Begleitplan M 1 : 500
 Bestandsaufnahme

Bernd Ney
 Landschaftsplanung

Bernd Ney
 Landschaftsarchitekt AG
 Hauptstraße 20
 66740 Saarouis

Telefon 06321 - 122416
 Fax 06321 - 122417
 E-Mail: berndney@t-online.de

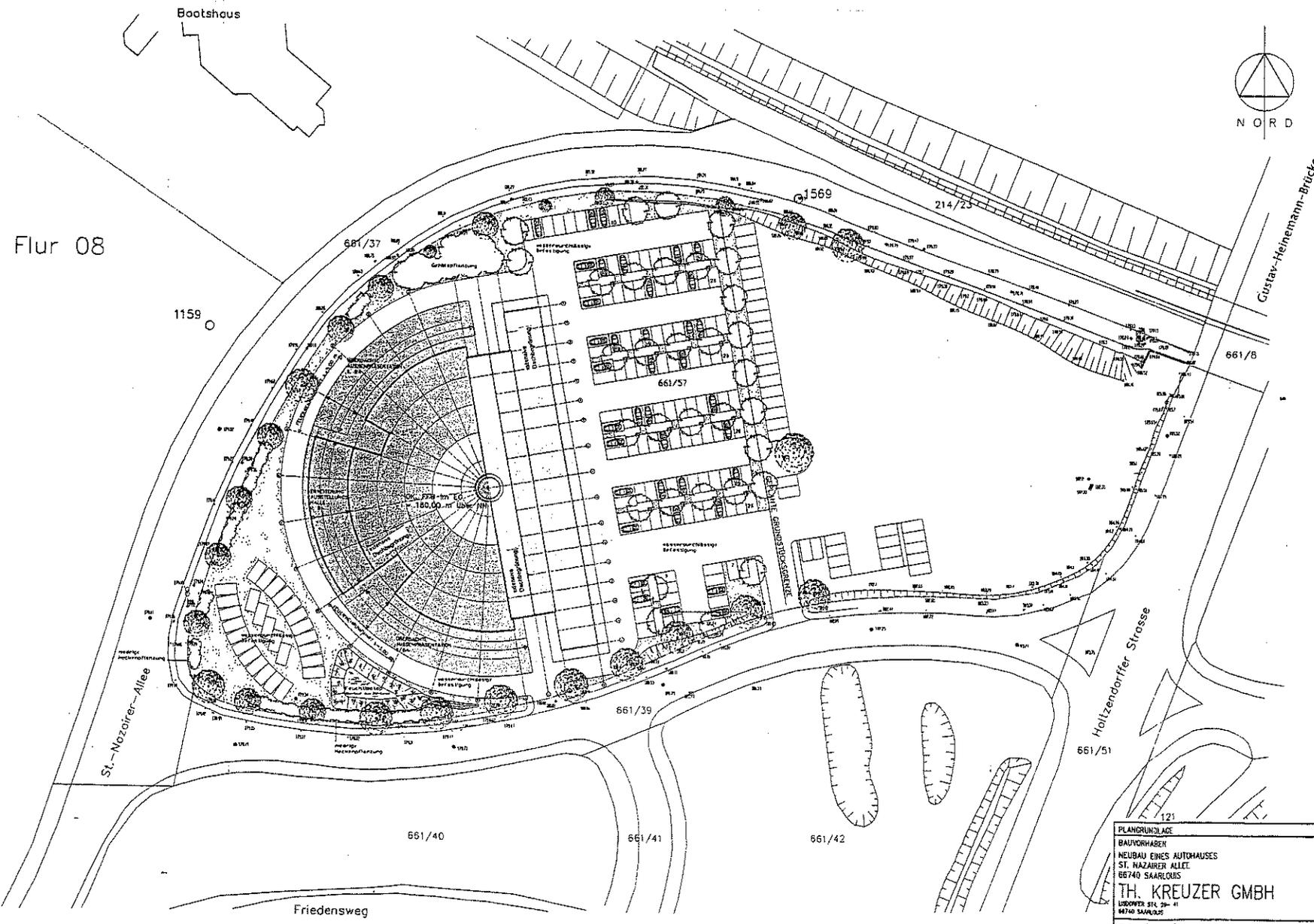
PLANUNDLAGE
 BAUVORHABEN
 NEUBAU EINES AUTOHAUSES
 ST. NAZAIRER ALLEE
 66740 SAAROUIS
TH. KREUZER GMBH
 LISDORFER STR. 29 - 41
 66740 SAAROUIS

98/16/06

Vermaßstab: 1:500
 Datum: 12.08.1999
 Blatt: 78/15
 Projekt: 12.08.1999

Datum	Vermaßstab	Blatt	Projekt
03.09.1999	1:500	78/15	98/16/06
Vermaßstab	Blatt	Projekt	Blatt
1:500	78/15	98/16/06	1.01

PLATEAU: 100,00 m
 HÖHE: 100,00 m
 NEUBAU EINES AUTOHAUSES
 ST. NAZAIRER ALLEE 29 - 41
 66740 SAAROUIS



Flur 08



ERLÄUTERUNGEN UND LEGENDE

- vorhandene Einzelbäume
- Neupflanzung Heckenstämme 14-16

ANLAGE ZUM BAUMRISS VOM 27.08.1998

DER BAUHERR: DER ARCHITECT:

Th. Kreuzer GmbH
 Lisdorfer Straße 29 - 41
 66740 Saarlouis

Neubau eines Autohauses
 St. Nazarer Allee
 66740 Saarlouis

Landschaftspflegerischer
 Begleitplan M 1 : 500
 Maßnahmen

Bernd Ney
 Landschaftsplanung

Bernd Ney
 Landschaftsarchitektur AG
 Brumffstraße 28
 66740 Saarlouis

Telefon 06870 - 12286
 Fax 06870 - 12287
 E-Mail bernd@ny-land.de

PLANGRUNDLAGE
 BAUVORHABER
 NEUBAU EINES AUTOHAUSES
 ST. NAZARER ALLEE
 66740 SAARLOUIS
TH. KREUZER GMBH
 LISDORFER STR. 29-41
 66740 SAARLOUIS

98/16/06

M	1:500	BL. CA.	78/45
DZ.	12.06.1999	CV	22.08.1999

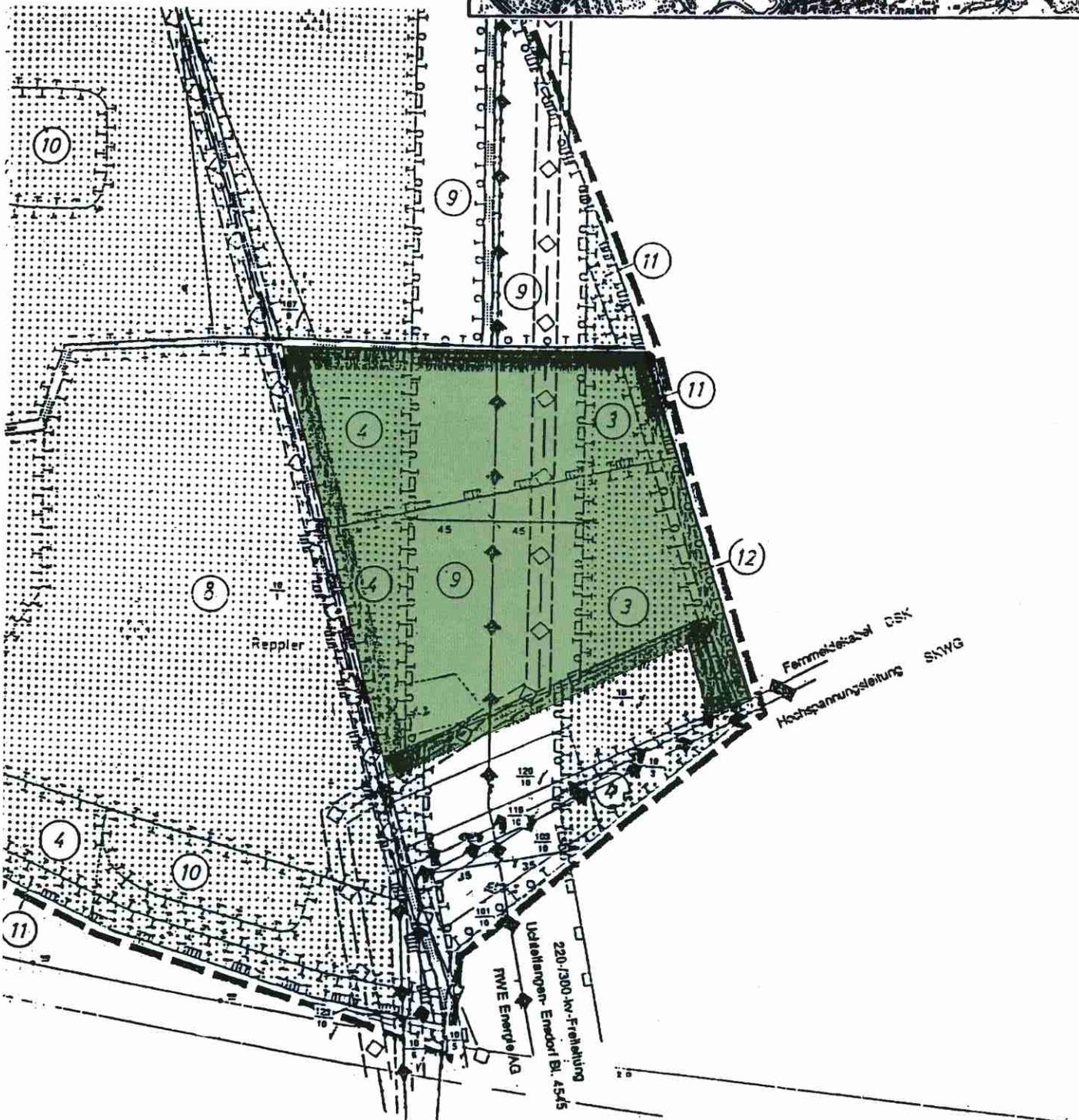
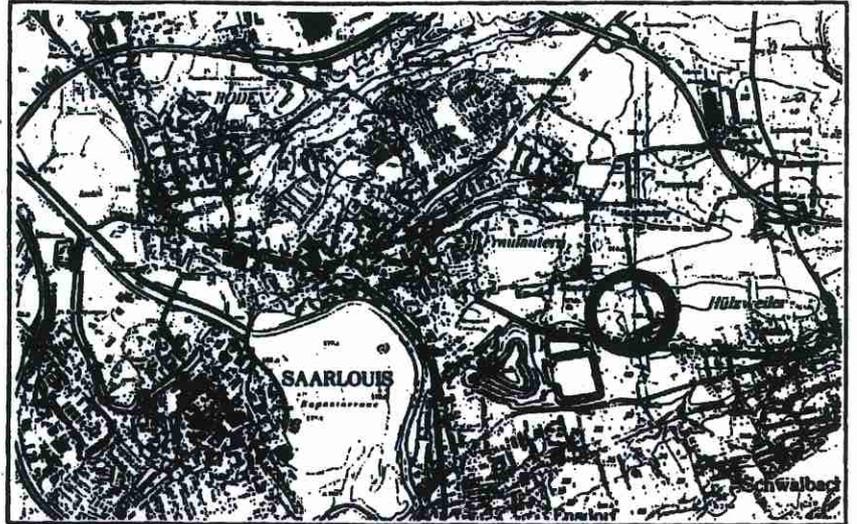
HALTER D.L. 3% NÖ. ANHANG 145-304
 66740 SAARLOUIS, ST. NAZARER ALLEE 29-41, 06870/12286, FAX 06870

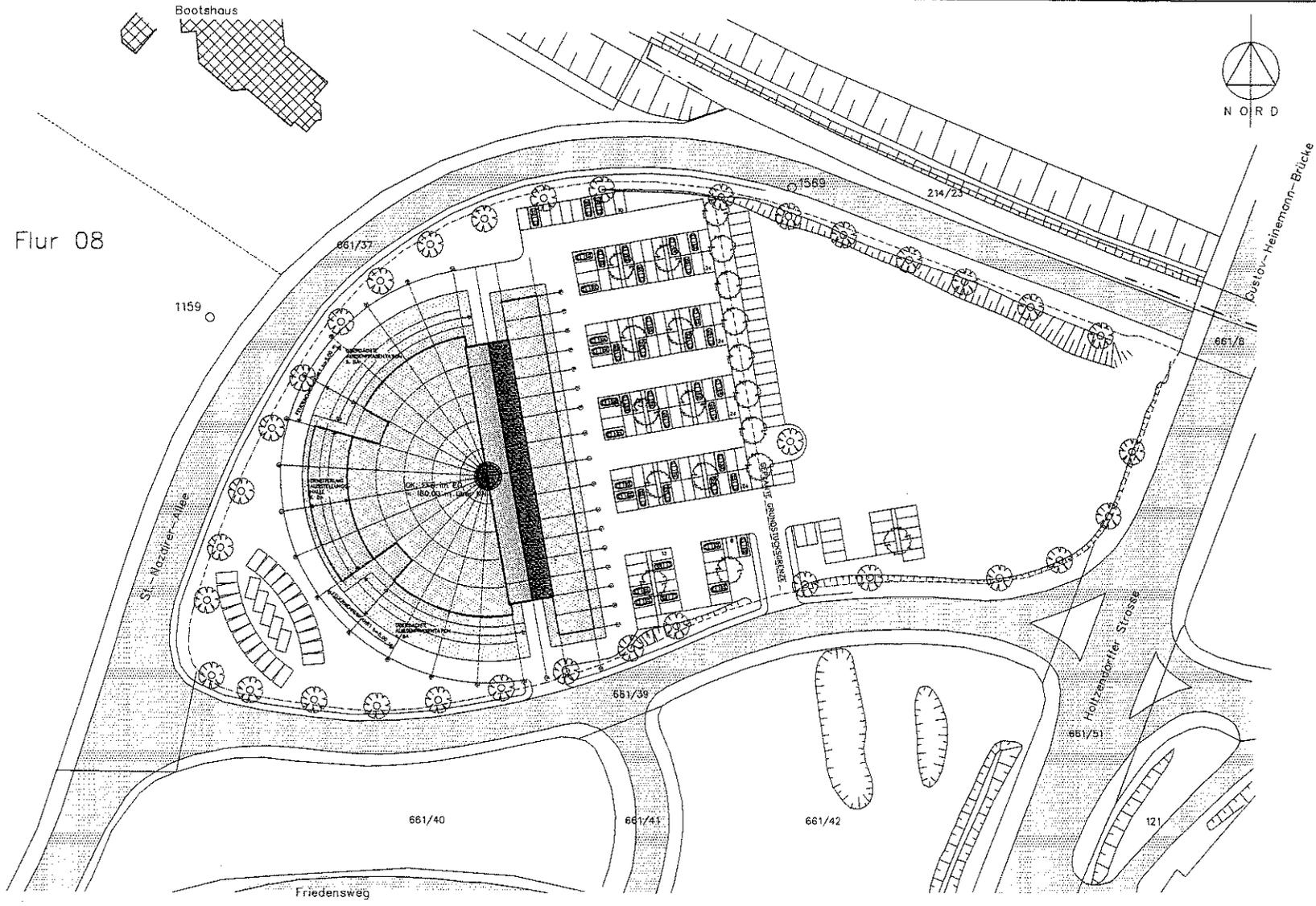
Datum	Bearbeitet	Gezeichnet	Geprüft	Skizziert
03.09.1999	Ney/Leny	V059	CP	1.02

Anlage 3 zum Bebauungsplan "St. Nazaier Allee", Kreissatdt Saarlouis

Lage der Fläche für Ersatzmaßnahmen

Im Bebauungsplan
"Saarlouiser Stadtwald"
Gemarkung Fraulautern,
Flur 3, Flurstück 10/1





Flur 08



ERLÄUTERUNGEN UND LEGENDE

GRUNDSTÜCKSFÄCHE:	ca. 12.175,00 qm
GRUNDFLÄCHE LT. BERECHNUNG:	3.849,62 qm
GRUNDFLÄCHENZAHL:	0,32
GESCHOSSFLÄCHE LT. BERECHNUNG:	5.169,46 qm
GESCHOSSFLÄCHENZAHL:	0,42
STELLPLATZE LT. BERECHNUNG:	126 Stck.
VORHANDENE ANZAHL DER STELLPLATZE:	127 Stck.

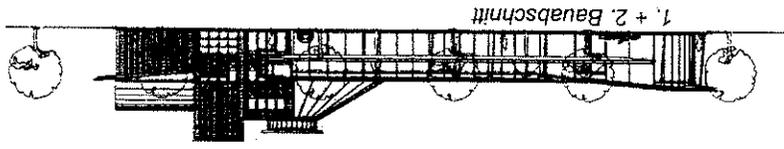
ERGÄNZUNGSPLAN I.+II.BA

ZUM BAUANTRAG VOM 27.08.99
 DER BAUHERR: DER ARCHITECT

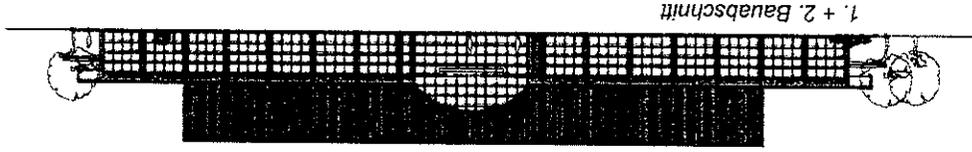
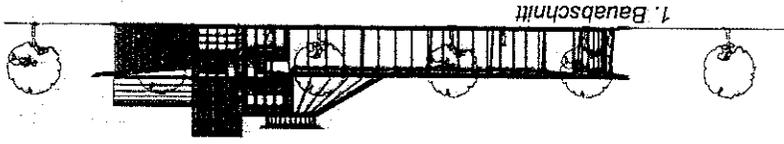
BAUHERR:
 NEUBAU EINES AUTOHAUSES
 ST. NAZARER ALLEE
 66740 SAARLIGS
TH. KREUZER GMBH
 LISBOERTER STR. 29-31
 66740 SAARLIGS

98/16/06

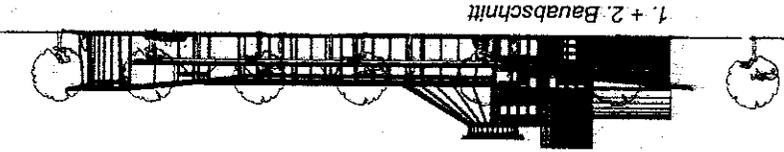
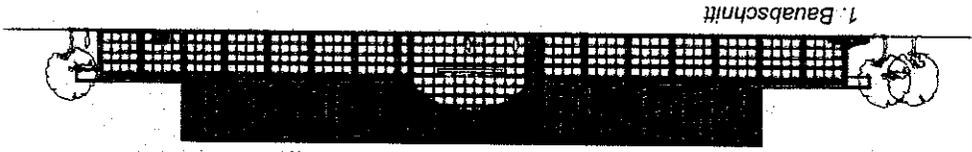
M 1:500 | BL. GR. 78/40
 DZL: 32.08.1999 07 | PLD: 27.08.99
 WALTER OEL - DPL - PLO ARCHITECT ASSOCIATES
 66740 SAARLIGS, ST. NAZARER STR. 45-53, 66624/42333, FAX 4809



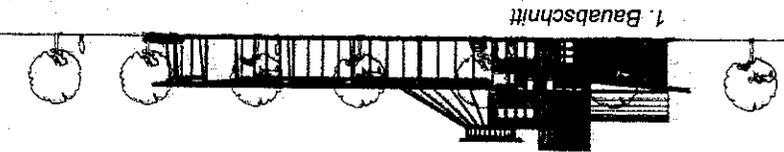
Südansicht



Westansicht



Nordansicht



Ostansicht

