

B E G R Ü N D U N G

zur Änderung Nr. 1 des rechtswirksamen Bebauungsplanes
"Soutyhof" der Kreisstadt Saarlouis

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich von der Bundesstraße 406 bis zur Hauptstraße Beaumarais bzw. von der Bundesstraße 269/B 405 (Metzer Straße) bis zu den Gebäuden der ehemaligen Fleischwerke Schäfer (Soutyhof).

- I. Anlaß der Änderung
- II. Städtebauliche Konzeption
- III. Erschließung
- IV. Bauliche Nutzung
- V. Erschließungsaufwand
- VI. Sonstiges

I. Anlaß der Änderung

Das Wohnungsunternehmen Richard A. Leinen GmbH & Co. KG, Saarlouis, Lilienthalstraße 9, hat mit Schreiben vom 30.09.1975 der Stadt einen Bebauungsplanänderungsvorschlag vorgelegt und die Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes wie folgt begründet:

"Eine Ausführung der beiden mehrgeschossigen Tiefgaragen war aus bautechnischen und wirtschaftlichen Gründen nicht mehr möglich. Aufgrund städtebaulicher und marktwirtschaftlicher Überlegungen sollte eine Reduzierung der Geschößzahl vorgenommen werden."

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 08.07.1976 beschlossen:

"I. Der rechtswirksame Bebauungsplan "Soutyhof" soll geändert werden.

II. Der Neubearbeitung sollen zugrunde gelegt werden:

1. Aus dem Änderungsvorschlag Leinen
 - a) der Vorschlag der Grundstücksteilung,
 - b) der Vorschlag der geänderten, verdünnten Bebauung auf der westlichen Grundstückshälfte,
 - c) die neue Situierung der Stellplätze (Parkpaletten),
2. die im Aktenvermerk vom 20.01.1976 des Oberbürgermeisters dargelegten Anregungen und Bedenken.

III. Die Verwaltung wird beauftragt, den Vorschlag der Planänderung umgehend zur Zustimmung und zum Offenlegungsbeschuß vorzulegen."

Dieser Beschluß wurde der Firma Leinen in der Besprechung am 14.07.1976 mitgeteilt und der Aktenvermerk des Oberbürgermeisters vom 20.01.1976 ausgehändigt. Des weiteren wurde in der Besprechung festgehalten, daß nach Ausarbeitung entsprechend den Vorstellungen hinsichtlich der Änderung des Bebauungsplanes und der rechtlichen Regelung der Bebauung die Firma Leinen zur Abklärung mit der Stadt in Verbindung treten wird.

Mit Schreiben vom 12.11.1976 hat die Firma Leinen der Stadt den Änderungsentwurf des Bebauungsplanes vom 11.11.1976 eingereicht.

Bei der Bearbeitung dieses Entwurfes hat sich herausgestellt, daß die dem Änderungsentwurf zugrunde liegende Katasterunterlage sich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht deckt. Des weiteren wurde festgestellt, daß Aussagen über Gemeinschaftsanlagen, öffentliche Verkehrsflächen, Geschößzahlen, zu erhaltende Bäume usw. zum Teil unrichtig oder überhaupt nicht dargestellt wurden. Aus diesem Sachverhalt heraus hat Herr Oberbürgermeister verfügt, daß die Änderung dieses Bebauungsplanes nunmehr durch die Stadtplanung erarbeitet wird.

II. Städtebauliche Konzeption

Für diesen Bereich ist im verbindlichen Flächennutzungsplan Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches bis zur B 406 wird von jeglicher Bebauung freigehalten und ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

I. Der Aufbau der Gesamtwohnanlage beruht auf zwei wesentlichen Kriterien:

- a) Konsequente Trennung von Fahr- und Fußgängerverkehr,
- b) Orientierung der Gesamtwohnanlage nach Süden.

Dieser Bereich wird vom Autoverkehr sowie von Flächen für ruhenden Verkehr völlig freigehalten. Er dient als Fußgängerzone und Sozialraum (Fußwege, Sitzbänke, Kinderspielflächen) und wird von der Grünzone mit dem vorhandenen Baumbestand umgeben. Der Mindestabstand der zu erhaltenden Bäume zu den Gebäuden muß mindestens das 1 1/2fache der Baumhöhe betragen.

II. Die Gesamtwohnanlage wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Häuserzeile der Hochhäuser auf Teil West wurde so weit nach Süden verschoben, daß einerseits das alte städtebauliche Ordnungssystem erhalten bleibt, andererseits im Norden hinter der Häuserzeile soviel Platz gewonnen wurde, um ausreichend Stellplätze und ein Parkhaus erstellen zu können. Dadurch entfällt die davorliegende niedrige Häuserzeile im Südwesten des ursprünglichen Planes. Da die Ausführung der beiden mehrgeschossigen Tiefgaragen entfällt, wird auf das sehr steile Abfallen der Erschließungsstraße verzichtet. Kleinschwimmhalle und Läden sind in der Nähe der ursprünglichen Standorte wieder ausgewiesen, die Fußgängerbrücke entfällt. Durch die Reduzierung der Gesamtanlage in ihrer Höhe, Reduzierung der Geschößzahl, ergibt sich eine geringere Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen.

Bei der Bearbeitung des Änderungsentwurfes wurden die Auflagen des Stadtrates zur Änderung dieses Planes berücksichtigt. Es handelt sich im einzelnen

- a) um den Vorschlag der Grundstücksteilung

Durch die Teilung ergeben sich unterschiedliche städtebauliche Grundstückswerte. Diese Werte sind durch eine Nutzungsgrenze im Plan abgesichert, was aus dem Plan zu ersehen ist.

- b) um den Vorschlag der geänderten, verdünnten Bebauung auf der westlichen Grundstückshälfte.

Die zwischen dem Parkhaus und der Wohnbebauung ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche entspricht nicht den Erfordernissen. Es mußte daher die Verkehrsfläche verbreitert und der Wohnkomplex gegenüber dem Änderungsentwurf der Firma Leinen entsprechend den baurechtlichen Bestimmungen verschoben werden.

- c) um die neue Situierung der Stellplätze (Parkpaletten). Die ausgewiesenen Parkflächen im Planänderungsentwurf der Firma Leinen wurden überbrückt und korrigiert.

Die im Aktenvermerk von Oberbürgermeister Dr. Henrich dargelegten Anregungen und Bedenken vom 20.01.1976 wurden ebenfalls überprüft und entsprechend den baurechtlichen Bestimmungen im Entwurf zum Bebauungsplan eingetragen.

Die wesentlichen Änderungen sind nun folgende:

1. Gegenüber dem ursprünglichen Plan mit 392 Wohneinheiten sind im Änderungsentwurf nur noch 297 Wohneinheiten vorgesehen.
2. Die Tiefgarage entfällt.
3. Hierfür werden nur noch Stellplätze auf Gelände bzw. im nördlichen Bereich Parkplätze vorgesehen mit insgesamt 406 erforderlichen Abstellplätzen.
4. Standortänderung der Kleinschwimmhalle - im Untergeschoß.
5. Standortänderung der Ladenzone - im Erdgeschoß der überbaubaren Grundstücksfläche auf der westlichen Hälfte.
6. Die Fußgängerüberführung entfällt.
7. Die Erschließungsstraße wird in der Höhenlage verändert.
8. Verschiebung der Baukörper und
9. Herabzonung, so daß sich die Geschößzahlen verringern.
10. Spielflächen für Kinder und Kleinkinder nach dem Kinderspielplatzgesetz.
11. Veränderung öffentlicher Verkehrsflächen.
12. Erhaltung weiteren Baumbestandes.

13. Schutzstreifen zwischen B 406 und Wohnanlage als Fläche für die Landwirtschaft.
14. Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen.
15. Ausweisung von Gemeinschaftsanlagen:
 - 15.1 Fußwege
 - 15.2 Acht Spielplätze
 - 15.3 Stellflächen
 - 15.4 Parkhaus
 - 15.5 Grünflächen
 - 15.6 Gemeinschaftsantennen
16. Wegfall der Gemeinschaftsstellplätze entlang der nördlichen Erschließungsstraße.
17. Trafostationen.
18. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Gehrechte, Fahr- und Leitungsrechte, Elektrizitätsleitungen, Wasserleitung, Postkabel, Antennenkabel, Feuermeldeleitungen und Notstromkabel.
19. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - entspricht gleichzeitig der vorgesehenen Teilung sowie der sich hierdurch ergebenden Untersuchung der
20. Grund- und Geschoßflächenzahlen.
21. Müll- und Großraummüllbehälter,
22. erhaltenswerte Mauer des Soutyhofgeländes und gleichzeitige teilweise Umfriedung des Kinderspielplatzes.

Die beantragte Änderung wird von der Fa. Leinen wie folgt begründet:

"Wir begründen unseren Antrag mit der geänderten Situation am Baumarkt, nachträglich festgestellter technischer Schwierigkeiten und einer städtebaulichen Verbesserung der Wohnlage. Unser Änderungsantrag berücksichtigt die finanzielle und wirtschaftliche Lage des Baumarktes und trägt der zu erwartenden Käufernachfrage Rechnung."

Die Gesamtanlage sieht gegenüber ursprünglich 15 Geschossen in

diesem Entwurf 11 Geschosse vor. Das Maß der baulichen Nutzung, bezogen auf die Gesamtfläche des Geltungsbereiches, betrug für die Grundflächenzahl 0,3, mit diesem Änderungsentwurf, geplant 0,25 bis 0,35 und für die Geschoßflächenzahl 1,7, im Änderungsentwurf geplant von 1,1 bis 2,2.

Zur beantragten Verringerung der Baumasse und der Teilung der Flurstücke für eine abschnittsweise Realisierung hat der von der Fa. Leinen beauftragte Rechtsanwalt, Karl Heinz Nix, 6600 Saarbrücken 3, den Antrag der Firma Leinen wie folgt ergänzt:

"Die Entwicklung auf dem Baumarkt, wie sie sich in der Vergangenheit abgezeichnet hat und für die Zukunft zu erwarten ist, macht es für einen verantwortungsbewußten Bauträger erforderlich, Bauvorhaben nur in der Größenordnung anzugehen, wie der Verkauf der Wohnungen sichergestellt ist. Ein Vorratsbau, wie er in der Vergangenheit angesichts der stürmischen Entwicklung auf dem Baumarkt praktiziert werden konnte, ist heute nicht mehr möglich und für die Zukunft nicht mehr durchführbar. Dies macht es erforderlich, das Projekt Wohnpark Soutyhof nach und nach in einzelnen Bauabschnitten zu vollenden. Im Interesse der zukünftigen Erwerber von Wohnungen und juristischer Praktikabilität erscheint es geboten, Eigentümergeinschaften in einer den jeweiligen Bauabschnitten korrespondierenden Größe zu schaffen.

Für eine Beschränkung der Eigentümergeinschaft auf eine vernünftige Dimensionierung, wie sie durch die bisher bestehenden Gemeinschaften in etwa vorgegeben ist, spricht auch die damit verbundene Vereinfachung der Verwaltungsarbeit. Die Erfahrung zeigt, daß die Verwaltung über überdimensionierten Eigentümergemeinschaften sehr schwer ist."

Da eine abschnittsweise Realisierung möglich ist, ist das Maß der baulichen Nutzung für den jeweiligen Bauabschnitt im Bebauungsplan unterschiedlich festgesetzt. Diese Festsetzungen, die zum Teil die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung § 17 (1) überschreiten, sind durch die städtebauliche Gesamtanlage gerechtfertigt. Die max. Geschoßflächenzahl beträgt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für dieses Gebiet 1,2, geplant ist von 1,1 bis 2,2. Weiter ist die Überschreitung ausgeglichen durch den Umstand, daß die ausgewiesenen Stellplätze, Parkhaus- und landwirtschaftlichen Flächen in die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung,

bezogen auf den einzelnen Bauabschnitt nicht eingehen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Die Bedürfnisse des Verkehrs sind im Plan berücksichtigt. Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht mehr entgegen. Aus den v. e. Gründen ist die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO für die einzelnen Abschnitte gerechtfertigt und es wird somit von § 17 Abs. 9 BauNVO Gebrauch gemacht.

III. Erschließung

- I. Die Erschließung des Gesamtgebietes erfolgt durch eine mittige, in das südliche Grundstück hineinführende Straße, die an die Hauptstraße Beaumarais angeschlossen wird. Durch diese Lösung kann das Gesamtgebiet ohne großen Aufwand an die vorhandene Straße angebunden werden. Die Erschließungsstraße wird im Norden, d.h. hinter den Hochhäusern, vorbeigeführt und endet im Osten und Westen in einen Wendehammer. Die Einstellplätze für PKW werden teilweise auf beiden Seiten der Erschließungsstraße und teils auf Gemeinschaftsstellflächen und in einem Parkhaus angeordnet.
- II. Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom ist sichergestellt. Für die Versorgung sind Trafostationen vorgesehen. Außerdem wird darauf hingewiesen, daß nur saubere Energiearten zur Verwendung gelangen dürfen.
- III. Das Gebiet wird nach dem Trennsystem entwässert. Die Schmutzwasserleitungen werden an den im Gebiet liegenden Hauptschmutzwasserkanal angeschlossen. Die Ableitung des Regenwassers erfolgt durch einen Kanal, der an den Graben jenseits der B 406 angeschlossen wird und von dort in den Schwarzbach gelangt.
- IV. Die Müllbeseitigung in den Hochhäusern erfolgt durch Großraumbehälter, die in einem Raum neben der Müllabwurf- und Komprimieranlage aufgestellt werden. Dieser Raum liegt ebenerdig und kann von der Erschließungsstraße direkt angefahren werden. Die Müllbeseitigung der vorderen Häuser erfolgt über Großraumbehälter, die über einen Müll-

aufzug aus dem Müllsammelraum im Kellergeschoß auf die Ebene des Fußweges gebracht werden

IV. Bauliche Nutzung

Die Grundrißausbildung jeder einzelnen Wohnung erfüllt folgende Kriterien:

1. Orientierung der Gesamtwohn-, Eßräume, Küchen und Loggien nach Süden - Sonne, Aussicht, Park, Ruhe, (da auf den vor dem Gebäude liegenden Flächen kein Fahrverkehr möglich ist).
2. Nördliche Seite der Wohnung zur B 406 mit geschlossenen Wänden ausgebildet - dadurch Abschirmung gegen Straßenlärm B 406.
3. Durch versetzte Grundrißausbildung Orientierung der rückwärtigen Zimmer zur Grünfläche nach Südwesten.
4. Grundrißausbildung:

Wohnbereich - Erschließung durch eine geräumige Diele mit Besucher-WC.

Die zum Wohnen dienenden Räume liegen sämtlich nach Süden einschl. der vor dem Raum liegenden Loggia (vom Nachbar nicht einsehbar).

Die Küche ist eng mit dem Eßplatz verbunden (Kinder können unter ständiger Aufsicht ungehindert spielen), der Eßplatz hat eine direkte Verbindung zum Wohnraum. Schlafteil konsequent abgetrennt vom Wohnbereich, eigenes Bad mit WC, Schlafräume nur nach Osten bzw. nach Westen orientiert. Durch geschlossene Nordwand günstige Möblierungsmöglichkeiten.

~~Eine ganze Zimmerbreite ist als Schmuckwand nutzbar.~~

V. Erschließungsaufwand

Für die Erschließung (Verkehrsflächen mit ruhendem Verkehr) sowie für die Ver- und Entsorgung an die vorhandenen Straßenkanäle und Versorgungseinrichtungen werden folgende überschlägig ermittelten Kosten entstehen:

Straßenverkehrsflächen	DM 445.000,--	
Entwässerung	DM 180.000,--	
Stromversorgung	DM 100.000,--	
Wasserversorgung	DM 40.000,--	Summe:
Gasversorgung	DM 50.000,--	
Straßenbeleuchtung	DM 55.000,--	870.000,-

VI. Sonstiges

Am 20. April 1977 wurde der Bebauungsplanentwurf mit der AREAL-Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Saarlouis-Beaumarais, Hauptstraße 397 (Wohnpark Soutyhof) und den Vertretern der 3 Eigentümergeinschaften des Soutyhofes erörtert. Nach Erörterung des Planes erklärten sie, daß sie gegen den Vorschlag der Verwaltung keine Einwendungen vorzubringen haben.

Am 04. Mai 1977 wurde der von der Verwaltung erstellte Vorentwurf des Bebauungsplanes in seinen Einzelheiten mit den Herren des Wohnungsbauunternehmens R. A. Leinen GmbH erörtert.

Am 21.07.1977 fand die nach § 2a BBauG erforderliche Beteiligung der Bürger an dieser Planänderung statt. Ziel und Zweck der Planung sowie die wesentlichen Änderungen wurden den Teilnehmern im einzelnen dargelegt. Den Teilnehmern wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfs gegeben. Die grundlegenden Äußerungen bezogen sich auf das baldige Rechtswirksamwerden dieses Änderungsplanes, damit die Flurstücke bald geteilt werden können und die notwendigen Grundbucheintragungen für die künftigen Eigentümer erfolgen können. Des weiteren wurde erörtert, die Änderung öffentlicher Verkehrsflächen, die Erhaltung weiteren Baumbestandes und Lärmbelästigung sowie die Ausweisung der erforderlichen Stellplätze.

Die Anregungen der Träger öffentlicher Belange wurden im Plan berücksichtigt.

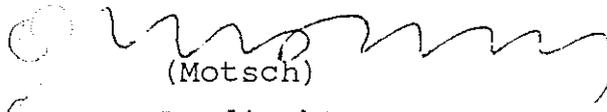
Soziale, kulturelle und religiöse Bedürfnisse für zukünftige Bewohner werden durch die relative Nähe dieses Baugebietes zur Stadtmitte sichergestellt. Interessen der Nachbargemeinden werden nicht berührt.

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für alle die nach dem Gesetz erforderlichen bodenordnerischen Maßnahmen, wie Umlegung, Grenzregelung und Enteignung.

Die in Ziffer V überschläglich ermittelten Kosten für die städtebaulichen Maßnahmen werden bis auf den gesetzlichen Anteil durch das Wohnungsunternehmen getragen und finanziert. Die Finanzierung des gesetzlichen Anteiles, der auf die Stadt entfällt, werden zu

gegebener Zeit im Haushalt der Kreisstadt Saarlouis bereitgestellt.

Saarlouis, den 28.9.1977


(Motsch)

Baudirektor

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan vom 15.11.1977
bis 14.12.1977 öffentlich ausgelegen.

Saarlouis, den 28. FEB. 1978

Der Oberbürgermeister

