

## B e g r ü n d u n g

### zum Bebauungsplan "Bebauungsplan Souty-Hof Änderung Nr. III" der Kreisstadt Saarlouis Ortsteil Beaumarais/Picard und Flächennutzungsplanänderung

#### 1. Planungsrechtliche Gegebenheiten

Der Bebauungsplan "Souty-Hof Änderung Nr. 1" sieht für den Bereich zwischen der Bebauung des "Wohnparkes Souty-Hof" und dem "Historischen Souty-Hof" eine bis zu zehngeschossige Wohnbebauung vor. Nordöstlich der geplanten Wohnbebauung ist weiterhin ein bis zu viergeschossiges Parkhaus geplant. Das Parkhaus sollte zum Teil den notwendigen Stellplatzbedarf für die bestehende Wohnbebauung des "Wohnparkes Souty-Hof" sowie für die im Bebauungsplan ausgewiesenen 10-geschossige Wohnbebauung aufnehmen.

Das Parkhaus ist in früheren Jahren durch die Firma Leinen bereits begonnen worden. Eine Fertigstellung des Parkhauses wurde nie erreicht, da die Firma Leinen in Konkurs ging. In der Örtlichkeit ist somit eine ungenutzte Parkhausruine vorhanden.

Im Kreuzungsbereich der HAUPTerschließungsstraßen zum "Wohnpark Souty-Hof" und zum "Historischen Souty-Hof" befindet sich ein Parkplatz mit 39 Stellplätzen, der von der Stichstraße, die den "Historischen Souty-Hof" im rückwärtigen Bereich erschließt, anfahrbar ist. Auf Grund der ungünstigen Lage des Parkplatzes zur Wohnbebauung des "Wohnparkes Souty-Hof" hin werden diese Stellplätze, die dem "Wohnpark Souty-Hof" zugeordnet sind, nicht angenommen.

Im südlichen Bereich der geplanten Wohnbebauung sind zwei Kleinkinderspielplätze und ein Kinderspielplatz als Gemeinschaftsanlage für den gesamten Geltungsbereich ausgewiesen.

Im Bebauungsplan "Souty-Hof Änderung Nr.1" ist die Art der baulichen Nutzung entsprechend § 4 BauNVO als WA (Allgemei-

nes Wohngebiet) dargestellt.

Die Grundflächenzahl beträgt für die Bebauung zum "Historischen Souty-Hof" hin 0,32 und die Geschoßflächenzahl 1,50. Für die restliche Bebauung ist eine Grundflächenzahl von 0,35 und eine Geschoßflächenzahl von 1,55 ausgewiesen. Bei einer Realisierung der Bebauung, wie sie im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellt ist, würde dies einen erheblichen Eingriff in den vorhandenen Baumbestand bedeuten.

Der Bebauungsplanentwurf "Historischer Souty-Hof" überdeckt mit seinem Geltungsbereich Teilflächen des Bebauungsplanes "Souty-Hof Änderung Nr. 1".

Insbesondere betrifft dies die Fläche mit der geplanten Tiefgarage sowie die Flächen nördlich der Tiefgarage, die im rechtskräftigen Bebauungsplan "Souty-Hof Änderung Nr. 1" als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen sind.

Der Bebauungsplanentwurf "Historischer Souty-Hof" sieht auf der zuletzt genannten Fläche die Ausweisung eines Kinderspielplatzes in Verbindung mit einem Kleinkinderspielplatz sowie entlang der Erschließungsstraße Stellplätze vor. In diesem Zusammenhang sollte der geplante Kinderspielplatz im Bereich der mehrgeschossigen Bebauung entfallen. Die Ausweisung des mehrgeschossigen Parkhauses wurde beibehalten.

## 2. Planungsanlaß

Die Firma Kampa beabsichtigt, die Fläche zwischen der Wohnbebauung des "Historischen Souty-Hof" und dem "Wohnpark Souty-Hof" neu zu überplanen und anstatt der mehrgeschossigen Wohnbebauung 15 Einfamilienhäuser zu errichten sowie den Bereich der Parkhausruine dahin gehend zu sanieren, daß das vorhandene Parkdeck genutzt und darauf eine zweigeschossige Wohnbebauung mit einem Dachgeschoß, welches ein Vollgeschoß gem. § 2 Abs. 4 LBO sein kann, entstehen soll. Insgesamt sollen hier 36 Wohnungen entstehen.

Aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in seiner Sitzung am 13.05.93 die Änderung des Bebauungsplanes "Souty-Hof Ände-

zung Nr 1" und des Bebauungsplanentwurfes "Historischer Souty-Hof" beschlossen.

Im Parallelverfahren soll gleichzeitig der Flächennutzungsplan im Bereich zwischen der Autobahn A 620 und der dazu parallel verlaufenden Erschließungsstraße "Straße am Souty-Hof" geändert werden.

Die Kreisstadt Saarlouis beabsichtigt mit der geänderten Planungsmaßnahme für den gesamten Bereich Souty-Hof eine städtebauliche abschließende Entwicklung einzuleiten und vorhandene Mißstände wie z.B. die Parkhausruine und den vorhandenen Stellplatzmangel zu beseitigen.

### 3. Bearbeitung der Bebauungspläne

Für die Erarbeitung der Bebauungspläne wurde seitens der Firma Kampa die Werkgemeinschaft Hollmann Gross-Moergen, 66470 Saarlouis, Viktoria-Luisen-Str.. 23 beauftragt.

Die Abstimmung der einzelnen Planungsschritte und die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtplanung und Hochbau der Kreisstadt Saarlouis.

### 4. Planungsgebiet und räumlicher Geltungsbereich

#### 4.1. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt in den Ortsteilen Saarlouis-Beaumarais und Saarlouis-Picard zwischen der Wohnbebauung des "Wohnparkes Souty-Hof", der Hauptstraße, der Wohnbebauung des "Historischen Souty-Hofs" und der Autobahn A 620.

Die Größe des Planungsbereiches beträgt ca. 43.900 m<sup>2</sup>.

Das Planungsgebiet umfaßt ganz oder teilweise folgende

Flurstücke:

Gemarkung Picard Flur 1, Parzellen Nr. 62/10, 62/6, 62/7, 62/3, 62/8, 62/9, 62/4, 62/2, 61/2, 60/2, 59/5, 59/6, 61/1, 60/1, 59/3, 59/4, 58/4, 58/3 und 57 und Teilfläche der Parzelle 51 und 64 (Böschungskörper entlang der Autobahn)

Gemarkung Beaumarais, Flur 9, Parzellen Nr. 33/86, 33/83, 33/84, 33/82, 33/81, 33/80, 33/32, 33/31 und Teilfläche der Parzellen 33/39 (Straßenparzelle) und 33/55

Die Flächennutzungsplanänderung betrifft die Umwandlung von bisher ausgewiesenen Flächen "Flächen für die Landwirtschaft" und "Grünflächen" in "Wohnbauflächen"

Die Flächennutzungsplanänderung umfaßt ganz oder teilweise folgende Grundstücke:

Gemarkung Picard, Flur 1, Parzellen Nr. 62/10, 62/6, 62/7, 62/3, 62/8, 62/9, 62/4, 62/2, 61/2, 60/2, 59/5, 59/6, 61/1, 60/1, 59/3, 59/4, 58/4, 58/3 und 57 und Teilflächen der Parzellen 51 und 64 (Böschungskörper entlang der Autobahn (A 620)).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft beginnend an der Hauptstraße in südwestlicher Richtung wie folgt:

Nordöstlich der Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße, südlich der Parzellengrenze 33/78, nordöstlich der Par-

zellengrenze 33/78 und 33/79, südlich der Parzellengrenzen 33/68 und 33/67, entlang der nordöstlichen Parzellengrenze, entlang der nordöstlichen Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße bis zur südöstlichen Parzellengrenze der Parzelle 33/78 und entlang dieser bis zur nordöstlichen Parzellengrenze der Parzelle 33/78 und entlang der nordöstlichen Parzellengrenze der Parzelle 33/79 bis zur südöstlichen Parzellengrenze der Parzelle 33/68 und entlang dieser und der südöstlichen Parzellengrenze der Parzelle 33/67, die Erschließungsstraße querend, entlang der nordöstlichen Straßenbegrenzungslinie in nordwestlicher Richtung bis zur südöstlichen Parzellengrenze der Parzelle 33/7, entlang dieser in nordöstlicher Richtung, die Parzelle 62/2 querend bis zur südlichen Straßenbegrenzungslinie der A 620 / B 406, entlang der Straßenbegrenzungslinie dem Auffahrtsast folgend bis in Höhe der nordwestlichen Parzellengrenze der Parzelle 56 und entlang dieser bis zur Erschließungsstraße und entlang der nordöstlichen Straßenbegrenzungslinie in nordwestliche Richtung bis in Höhe der westlichen Parzellengrenze der Parzelle 33/55 entlang dieser bis zum Einmündungsbereich der Erschließungsstraße Am Souty-Hof und entlang der nordöstlichen Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße.

#### 4.2. Realnutzung

Wie bereits zuvor beschrieben ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Parkhausruine bestehend aus dem Untergeschoß in einer Größe von ca. 50 m x 40 m sowie ent-

lang der Haupterschließungsstraße ein Parkplatz mit 39 Stellplätzen vorhanden.

Der Bereich entlang der Hauptstraße nach Beaumarais weist in einer Tiefe von ca. 35 m einen massiven Baumbestand mit Spitzahorn und Eichen auf, der in jedem Falle zu erhalten ist.

Die restliche Fläche bis zur Erschließungsstraße ist mit Sträuchern und niedrigen Büschen sowie Birken, Spitzahorn, Eschen und Weiden bestückt.

Der Bereich nordöstlich der Erschließungsstraße bis zur Autobahn hin - A 620 - ist im Nordwesten massiv mit Eschen, Weiden, Spitzahorn und Pappeln bestockt. Im rückwärtigen Bereich sind Schwarzkiefern und Mammutbäume, die nicht standortgerecht sind, vorhanden.

Die Flächen zwischen den Parzellen 62/10 und 58/1 werden z.Z. zum Teil landwirtschaftlich genutzt, die restlichen sind Brachland.

Entlang der Erschließungsstraße im Südosten bis zum Böschungskörper der Autobahn hat sich im Laufe der Jahre ein Bewuchs entwickelt, der eine optische Abschirmung für die Wohnbebauung zur Autobahn hin darstellt. Im wesentlichen sind hier Birken, Eschen, Haselnußbäume und Pappeln vorhanden.

Der zentrale Bereich dieser Fläche wird seitens der Anlieger als Spielplatz (Bolzplatz) genutzt. Er besteht aus einer Grünfläche, die durch den vorhandenen Bewuchs eingefasst ist. Im südöstlichen Bereich ist ein Parkplatz in einer Größe von ca. 30 m x 25 m vorhanden, der von den Anliegern des "Wohnparkes Souty-Hof" genutzt wird. Insgesamt sind auf dieser Fläche 26 Stellplätze ausgebaut.

#### 4.3. Stadtklimauntersuchung

Der Ventilationsplan sowie die Klimatopkarte zeigen, daß das zu überplanende Gebiet nur in sehr geringem Maße in einem Kaltluftentstehungsgebiet liegt. Im Übrigen ist eine

Frischluftzufuhr in diesem Bereich nicht vorhanden. Es entstehen somit keine nachteiligen Auswirkungen durch die geplante Bebauung.

Die Klimatopkarte weist im übrigen auf Grund der vorhandenen Bebauung im Bereich des "Wohnparkes Souty-Hof" Wärmeinseln auf.

## 5. Einfügung in die Gesamtplanung

### 5.1. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis ist für den Bereich zwischen der Hauptstraße und der parallel zur Autobahn verlaufenden Erschließungsstraße Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Bereich zwischen der Autobahn und der Erschließungsstraße parallel zur Autobahn ist gemessen von der Erschließungsstraße ca. 50 m tief als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Restfläche bis zur Autobahn hin ca. 35 m tief sowie der nordwestliche Bereich (angrenzend an die Kleingartenanlage) ist als Grünfläche ausgewiesen.

In der Fläche für die Landwirtschaft gegenüber der Wohnbebauung des Wohnparkes Souty-Hof in nordöstlicher Richtung ist eine Fläche von ca. 50 m x 25 m als Wohnbaufläche ausgewiesen. Auf dieser Fläche ist ein Teil der notwendigen Stellplatzfläche des Wohnparks Souty-Hof untergebracht. Die Realisierung des "Bebauungsplanes Souty-Hof, Änderung Nr. III", bedingt die Änderung des Flächennutzungsplanes in dem Bereich nordöstlich der Erschließungsstraße. Die ausgewiesene Fläche für die Landwirtschaft sowie für die Grünfläche wird in Ihrer Gesamttiefe bis zur Autobahn hin in eine Wohnbaufläche umgewandelt.

## 5.2. Kleinstrukturkartierung Saarlouis

Bezeichnung:

Kleinstruktur: Kinderspielplatz Nähe Souty-Hof Nr. 526217  
dt. Grundkarte Picard

Fläche 45 Ar

"Die bezeichnete Fläche wird in Ihrer Gesamtbewertung mit einem hohen Biotopwert eingestuft, die einen alten seit langem nicht mehr gepflegtem Park mit altem Baumbestand aufweist, der heute zum Teil als Kinderspielplatz genutzt wird."

Zwischenzeitlich wurde der Kinderspielplatz entfernt, da er eine Gefahrenquelle darstellte.

Die ungenutzten Bereiche sind mit Sträuchern aus Baum, Beere oder Krautschicht und Giersch bestückt.

Die Fläche ist zur Straße hin durch eine alte Mauer mit Efeubewuchs abgegrenzt.

## 6. Planungsziele und Grundsätze,

Die im Flächennutzungsplan gem. § 5 (2) Satz 5 BBauG ausgewiesene Fläche für die Landwirtschaft bzw. für die Grünfläche wird entsprechend dem Bebauungsplanentwurf in eine für die Bebauung vorgesehene Fläche gem. § 5 (2) BauGB umgewandelt. Die Ausweisung dieser Fläche erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 1 BauNVO "Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete".

Im Bebauungsplan wird diese Fläche als WA-Fläche gem. § 4 BauNVO - allgemeines Wohngebiet - festgesetzt. Die Festsetzung des Gebietscharakters als WA-, im Bebauungsplan und als W-Fläche im Flächennutzungsplan erfolgt in Anlehnung an den vorhandenen Gebietscharakter des Wohngebietes "Am Souty-Hof" und des "Historischen Souty-Hofs".

Im übrigen gelten für diese Bereiche die Festsetzung des Bebauungsplanes gem. § 9 BauGB -Inhalt des Bebauungsplanes-.



## 6.1 Städtebauliche Ziele und Grundsätze

Die Bebauungsplanänderung erfolgt auf der Grundlage einer in der Örtlichkeit vorhandenen unbefriedigenden Lösung. Eine Realisierung der geplanten mehrgeschossigen Wohnbebauung steht nicht in Aussicht, zumal auf Grund der vorhandenen Parkhausruine und der Unterbringung der notwendigen Stellplätze (mehrgeschossige Bebauung) dies in jedem Falle eine Sanierung und Fertigstellung des Parkhauses bedeuten würde.

Im übrigen muß davon ausgegangen werden, daß auf Grund des in den vergangenen Jahren erfolgten Umdenkens in bezug auf umweltrelevante Belange eine Realisierung des zur Zeit rechtskräftigen Bebauungsplans in großen Teilen in Frage zu stellen ist. Die geplante Bebauung würde in den vorhandenen Baumbestand entlang der Hauptstraße massiv eingreifen.

Diese gesamte Situation sowie die Ausweisung fehlender Stellplätze für beide Bereiche war Anlaß für die Kreisstadt Saarlouis, den gesamten Bereich zwischen dem "Historischen Souty-Hof", dem Wohnpark Souty-Hof sowie die Fläche zwischen der Autobahn A 620 und der Erschließungsstraße neu zu überplanen.

Zum "Historischen Souty-Hof" hin auf der Parzelle 33/86 (Parkhausruine) ist eine 3-geschossige Wohnbebauung geplant, die sich in ihrer Architektur an die vorhandene Bebauung des "Historischen Souty-Hofs" angleicht, und einen städtebaulichen Übergang zur künftigen geplanten Bebauung der Einfamilienhäuser auf der Parzelle Nr. 33/80 darstellt. Die notwendigen Stellplätze für die 3-geschossige Bebauung werden in der bereits vorhandenen tiefergelegenen Parkpalette untergebracht, die höhergelegene Parkpalette entfällt und wird als Plus-Minus-Ebene (+/- 000) für die 3-geschossige Wohnbebauung dienen.

Das dritte Geschoß der 3-geschossigen Wohnbebauung kann ein Vollgeschoß gem. § 2 (4) der Landesbauordnung sein, wobei die Kniestockhöhe auf max. 0,50 m festgesetzt wird.

Alle notwendigen sonstigen Einrichtungen für die 3-geschossige Wohnbebauung wie ein Kleinkinderspielplatz und ein Kinderspielplatz werden auf demselben Grundstück untergebracht.

Die Grundflächenzahl für dieses Grundstück beträgt für die Wohnbebauung 0,35, die Geschößflächenzahl 1,0, für das vorhandene Parkdeck wird eine GRZ von 0,62 und eine GFZ von 0,75 ausgewiesen. Als Bauweise ist eine offene Bauweise im Bebauungsplan vorgesehen. Die Dachneigung kann zwischen 30 und 38 Grad variieren. In jedem Falle müssen die Dachneigungen einheitlich sein. Die Zufahrt für das Parkdeck erfolgt von der Erschließungsstraße, die parallel zur A 620 verläuft, die Ausfahrt über die Stichstraße, die als verkehrsberuhigte Straße ausgebaut wird.

Zwischen der geplanten mehrgeschossigen Wohnbebauung und dem "Wohnpark Souty-Hof" sind insgesamt 15 freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen. Im Bereich des vorhandenen Baumbestandes sind die Gebäude so angeordnet, daß der Baumbestand erhalten wird.

Die Geschößzahl für diese Bebauung wird auf max. 2 Geschosse festgelegt wobei das 2. Geschöß bereits als Dachgeschöß ausgebildet ist, aber entsprechend den Richtlinien der Landesbauordnung ein Vollgeschöß sein kann. Die Kniestockhöhe wird auf max. 0,80 m festgelegt. Als Bauweise ist eine offene Bauweise dargestellt, wobei die Dachneigung zwischen 28 und 45 Grad variieren kann. Die unterschiedliche mögliche Dachneigung resultiert aus der Angebotspalette des Bauträgers, der in diesem Bereich zum größten Teil Fertighäuser errichten will.

Die Grundflächenzahl sowie die Geschößflächenzahl ist für diesen Bereich jeweils dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die Erschließung für die mehrgeschossige Bebauung sowie die Einzelhausbebauung erfolgt im Wesentlichen, ausgenommen sind hier die 3 nördlich gelegenen Einfamilienhausparzellen, über die vorhandene Stichstraße, die als verkehrsberuhigte Straße ausgebaut wird. Die Ausbaubreite der

Stichstraße beträgt 8,50 m wobei seitlich zur Einzelhausbebauung hin ein Parkplatzstreifen in einer Breite von 2,50 m anzulegen ist. Dieser Parkplatzstreifen ist mit einer alleeartigen Bepflanzung zu begrünen.

Ausgehend von dieser Stichstraße wird die innere Erschließung der Einzelhausbebauung über 2 Stichwege mit einer Ausbaubreite von 3 m erfolgen. Diese Stichwege sind ebenfalls verkehrsberuhigt auszubauen.

Die notwendigen Stellplätze bzw. Garagen für die Einzelhausbebauung werden auf den jeweiligen Grundstücken ausgewiesen.

Die Anzahl der Wohnungen für die Einzelhausbebauung wird auf eins festgesetzt.

Die Beschränkung der zulässigen Wohnungen resultiert aus dem möglichen Nachweis von zwei Stellplätzen bzw. Garagen auf den Grundstücken sowie aus der Dichte der geplanten Bebauung in diesem Bereich.

Auf den nördlich der Haupteerschließungsstraße gelegenen Flächen ist ein Kinderspielplatz sowie ein Kleinkinderspielplatz geplant. Dieser Kinderspielplatz bzw. Kleinkinderspielplatz dient als Gemeinschaftsanlage für die gesamte Bebauung des Souty-Hofs.

Für die vorhandene Bebauung des "Historischen Souty-Hofs" mit insgesamt 143 Wohneinheiten sind bei einem Multiplikator von 1,26 Stellplätze je Wohneinheit insgesamt 180 Stellplätze notwendig. Des weiteren sind noch 10 zusätzliche Stellplätze für das "Turmcafe" in Ansatz zu bringen, so daß insgesamt für den Bereich "Historischer Souty-Hof" 190 Stellplätze benötigt werden. In der Örtlichkeit sind in unmittelbarer Umgebung 113 Stellplätze vorhanden. Es fehlen somit für den Bereich des "Historischen Souty-Hofes" 77 Stellplätze. Im Bebauungsplan ist nördlich der Erschließungsstraße ein Parkplatz mit 64 Stellplätzen ausgewiesen. Der Fehlbetrag von 13 Stellplätzen - Differenz zwischen den notwendigen Stellplätzen und den planerisch möglichen Stellplätzen - wird aus städtebaulicher Sicht

hingegenommen, um den geplanten Kinder-/Kleinkinderspielplatz nicht zu sehr einzuengen.

Für den "Wohnpark Souty-Hof" mit insgesamt 205 Wohneinheiten werden bei einem Multiplikator von 1,26 Stellplätze je Wohneinheit 259 Stellplätze benötigt. Zur Zeit sind in der Örtlichkeit entlang der Erschließungsstraße "Am Souty-Hof" und gegenüber der Wohnbebauung zur Autobahn hin auf einem Parkplatz insgesamt 117 Stellplätze vorhanden. Um den Fehlbedarf von 142 Stellplätzen zu korrigieren, besteht in der Örtlichkeit lediglich die Möglichkeit den vorhandenen Parkplatz entlang der Straße "Am Souty-Hof" zu erweitern. Der Bebauungsplan weist unter Erhaltung des in diesem Bereich vorhandenen Baumbestandes zusätzlich 108 Stellplätze aus. Die für diesen Bereich fehlenden 33 Stellplätze können auf Grund der bestehenden Grundstücksverhältnisse sowie des zwischenzeitlich entstandenen Bewuchses nicht erbracht werden. Nach Auffassung des Amtes für Stadtplanung und Hochbau sollte ein Eingriff in den vorhandenen Grüngürtel zur Schaffung weiterer Stellplätze nicht erfolgen. Die Stellplätze sind als Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen und der Wohnanlage Souty-Hof zuzuordnen.

## 6.2 Immissionseinwirkungen auf das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet wird in seiner unmittelbaren Nähe von drei Straßen umgeben, im Nordosten durch die A 620, im Südosten durch die Metzger Straße / B405 und im Südwesten durch die Hauptstraße.

Die Hauptstraße tangiert das Planungsgebiet im Südwesten unmittelbar. Sie verbindet den Stadtteil Beaumarais mit den Stadtteilen Picard und Lisdorf/Holzmühle und mündet in Höhe der Wohnbebauung Souty-Hof in die Metzger Straße.

Die Metzger Straße verläuft in ca. 180 m Entfernung von der geplanten Wohnbebauung. Sie ist eine Hauptverkehrsstraße und verbindet die Stadtteile Picard / Lisdorf/Holzmühle

sowie den ein- und ausfließenden Verkehr von Felsberg kommend mit der Innenstadt. Weiterhin ist eine Anbindung an die A 620 - Dillingen - Saarbrücken - vorhanden.

Die A 620 tangiert den räumlichen Geltungsbereich des Planungsgebietes unmittelbar, führt allerdings in ca. 110 m Entfernung an der geplanten Bebauung vorbei.

Das Straßenniveau der A 620 liegt gemessen zu dem Geländeneiveau in Höhe der geplanten Bebauung - erste Häuserzeile - ca. 3,75 m höher. Das Gelände steigt zur Hauptstraße so an, daß der Fußpunkt der vorhandenen Mauer entlang der Hauptstraße 0,75 m über dem Straßenniveau der A 620 liegt.

Die Metzger Straße stellt für die geplante Bebauung keine Emissionsquelle dar, da die vorhandene Bebauung des Wohnparkes Souty-Hof die Lärmquelle abriegelt.

Die Geräuschemissionen, die von der Hauptstraße ausgehen, können vernachlässigt werden, da die Straße nur geringfügig belastet ist und eine ca. 2 m hohe vorhandene Mauer die Hauptstraße von der geplanten Wohnbebauung trennt.

Als wesentliche Lärmquelle ist somit die A 620 mit einem Verkehrsaufkommen von 35.000 Fahrzeugen pro Tag anzusehen, wobei der LKW-Anteil am Tag 25 % und in der Nacht 45 % beträgt. Bei einer Geschwindigkeitslimitierung von 100 km/h ergibt dies ein Lärmschutzpegel von 75,3 dB am Tag und 70,9 dB bei Nacht.

Die Werte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - betragen bei der Ausweisung eines Wohngebietes bei Tag 55 dB und bei Nacht 45 dB. Die DIN 18005 ist in den Fällen einzuhalten, in denen die Lärmquelle, in diesem Falle die A 620, vor der geplanten Wohnbebauung vorhanden ist.

Im Falle, daß die Wohnbebauung vorhanden ist und die Lärmquelle an diese herangeführt wird, ist die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) anzuwenden. In der 16. BImSchV werden für allgemeine Wohngebiete Lärmschutzwerte von 59 dB tags und 49 dB nachts festgesetzt.

Bezug nehmend auf die vorhandene Situation am Souty-Hof werden die Immissionsschutzwerte der 16. BImSchV als max.

Werte angenommen, da man für den zu überplanenden Bereich zwar von einer Neuplanung ausgehen muß, allerdings aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung - Wohnpark Souty-Hof und Historischer Souty-Hof - und der damit verbundenen Erschließung sowie des vorhandenen Baumbestandes und der in die Planung zu integrierenden Parkhausruine von einer "freien Planung" nicht ausgegangen werden kann, zumal die DIN 18005 die Möglichkeit der Abwägung und damit die Überschreitung der vorgegebenen dB-Werte zuläßt.

Um die Lärmschutzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete zu erreichen, wird der Lärmschutzdamm entlang der A 620 wie folgt festgesetzt:

Der Lärmschutzwall verläuft entlang der A 620, beginnend an der nordwestlichen Parzellengrenze der Parzelle 62/10 bis zur südöstlichen Parzellengrenze der Parzelle 58/4 in einer Höhe von mindestens 4,50 m, gemessen von der Straßenoberkante der A 620.

Im Bereich der Parzelle 62/10 verläuft der Lärmschutzwall dann in einer Länge von ca. 40 bis 50 m in südwestlicher Richtung. Die Höhe beträgt mindestens 6,0 m, gemessen über dem vorhandenen Geländeniveau.

Im südöstlichen Bereich der Parzelle 58/4 verläuft der Lärmschutzwall ebenfalls 40 - 50 m in südwestlicher Richtung, wobei die Höhe, gemessen über dem vorhandenen Geländeniveau, mindestens 10,50 m beträgt.

Der Böschungskörper der Lärmschutzwalls entlang der A 620 beginnt ca. 2 - 3 m südwestlich der Straßenbegrenzungslinie. - Die vorgenannte Fläche wird zur Entwässerung des Lärmschutzdamms sowie der A 620 benötigt. -

Um den ökologischen Eingriff möglichst gering zu halten, wird der Lärmschutzdamm in mindestens drei Abschnitten erstellt, wobei nach jedem Teilabschnitt eine intensive Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen vorgenommen wird.

Im übrigen sind weitere erforderliche Lärmschutzmaßnahmen, dies betrifft insbesondere die mehrgeschossige Bebauung an

den Gebäuden, vorzunehmen - passiver Lärmschutz -. Die Aufenthaltsräume sind grundsätzlich auf der von der A 620 abgewandten Seite anzuordnen.

### 6.3 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung

#### a) Erhaltung der Vegetation

Der Baumbestand entlang der Hauptstraße auf der Parzelle 33/80 sowie auf den Parzellen 58/4 (Parkplatz gegenüber des Wohnparkes Souty-Hof) und 62/10 (Spielplatz) ist gem. den planungsrechtlichen Festsetzungen über ein Gebot der Pflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu erhalten, soweit er mit der Maßnahme der Errichtung des Lärmschutzwalls zu vereinbaren ist.

#### b) Flächenversiegelung

Unnötige Versiegelungen des Grund und Bodens müssen vermieden werden. Aus diesem Grund sollen geeignete Flächen mit wassergebundenem Belag, auf dem sich Vegetation ansiedeln kann, befestigt werden. Zu diesen Flächen gehören insbesondere die Zufahrten zu den Garagen im Bereich der Einzelhausbebauung sowie die Parkflächen gegenüber dem "Historischen Souty-Hof" und dem "Wohnpark Souty-Hof". Auf solchen offenporigen Belägen kann Niederschlagswasser zumindest bis zu einem gewissen Grad versickern, ein Teil des Wassers verdunstet.

Ist eine Vegetationsdecke vorhanden, wird der Verdunstungseffekt noch verstärkt. Diese Flächen sind insgesamt gegenüber versiegelten Flächen positiv zu bewerten - siehe hierzu Begründung zum Grünordnungsplan-.

#### c) Ausgleichsmaßnahmen

Die auf Grund der geplanten Baumaßnahmen notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind im Grünordnungsplan und der Begründung zum Grünordnungsplan zu diesem Bebauungsplan dargestellt,

Darstellungen im Sinne des § 8 a BNatSchG landschaftsplanerischer Art konnten zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfah-

rens nicht in konkreter Form berücksichtigt werden, da der Landschaftsplan der Kreisstadt Saarlouis sich erst im Vor-entwurfsstadium befindet.

Wie im separaten Textteil (aus Übersichtsgründen) zur Grünordnung erkennbar werden im Sinne des § 8 BNatSchG die Eingriffe flächenbezogen bilanziert und die entsprechenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen detailliert dargestellt. (siehe Seite 9 "Realnutzung" und Seite 10 "grünordnerische Festsetzungen" zur Grünordnung für das Baugebiet "Wohnpark Souty-Hof Saarlouis, Teilplan III." gem. § 8 a BNatSchG in Verbindung mit dem § 5 BauGB Inhalt des Flächennutzungsplanes und § 9 BauGB Inhalt des Bebauungsplanes).

Die Bilanzierung ergibt durch die grünordnerischen Festsetzungen eine positive Flächenbilanz (+ 79,3 Punkte).

Die erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sind im Sinne des § 8a BNatSchG im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfüllt und werden in diesem realisiert.

Die Zuordnungen der notwendigen Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich um die Festsetzungen des § 8 a Abs. 3-5 BNatSchG zu realisieren. Für den Bereich des Bebauungsplanes "Souty-Hof Änderung Nr. III" wurden und werden weder mit dem Vorhabenträger noch mit dem künftigen Grundstückseigentümern städtebauliche Verträge gem. § 6 BauGB-MaßnG abgeschlossen.

Aufgrund der vorhandenen nicht eindeutigen Situation im Planungsbereich wurde eine prozentuale Verteilung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen auf die einzelnen Flächen vorgenommen. Die prozentuale Verteilung resultiert daraus, daß Erschließungsanlagen bereits zum Teil vorhanden sind und nicht nur dem geplanten Baugebiet zuzuordnen sind, geplante Stellplätze bzw. Gemeinschaftsstellplätze im Geltungsbereich dienen zur Deckung des Stellplatzbedarfes des "Historischen Souty-Hofs" und des "Wohnparkes Souty-Hof", der geplante Kinderspielplatz ist den beiden vorgenannten Baugebieten, sowie der neugeplanten Bebauung der Einzelhausbebauung und der mehrgeschossigen Wohnbebauung zugewiesen.



Der prozentuale Anteil der Erschließungsmaßnahmen der Straßen und des Kinderspielplatzes beträgt zum Gesamtplanungsgebiet 15,5 %, diese Flächen werden im vorab abgezogen. (Planungsgebiet = 31558 m<sup>2</sup>, hiervon sind Straßenflächen 3130 m<sup>2</sup> und Spielplatzflächen 1760 m<sup>2</sup> = 4890 m<sup>2</sup> = 15,495 = 15,5 %)

Die im Bebauungsplan als Grünfläche gekennzeichnete Fläche zwischen der A 620 der zur A 620 südwestlich parallel verlaufenden Erschließungsstr., der nordwestlichen Parzellengrenze der Parzelle 62/10 und der südöstlichen Parzellengrenzen der Parzellen 58/4 und 57 ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche für Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

Die darauf auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind den im Bebauungsplan angewiesenen Wohnbauflächen der Einzelhausbebauung und der mehrgeschossigen Bebauung sowie den Stellplätzen und den Gemeinschaftsstellplätzen somit allen Bauflächen als Sammelersatzmaßnahmen gem. § 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG zu 84,5 % zugeordnet.

#### 7. Ziele und Grundzüge der Verkehrserschließung

Im wesentlichen ist die Verkehrserschließung für das gesamte Planungsgebiet vorhanden. Lediglich im Bereich der Einzelhausbebauung sind noch zwei Stichstraßen zu schaffen.

Die gesamte Erschließung für den Bereich der Einzelhausbebauung sowie für die Bebauung über der Parkhausruine wird als verkehrsberuhigte Zone ausgebaut.

Im Zuge der Baumaßnahme wird auch das vorhandene Stellplatzdefizit für die vorhandene Wohnbebauung des "Wohnparkes Souty-Hof" und des "Historischen Souty-Hof" planerisch geregelt, wobei durch die Verlegung des vorhandenen Parkplatzes auf der Parzelle 33/10 in den Bereich des "Wohnparkes Souty-Hof" bereits eine wesentliche Verbesserung der Stellplatzsituation erreicht wird.

## 8. Ziele und Grundsätze der Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des gesamten Planungsbereiches ist auf Grund der vorhandenen Infrastruktur gesichert.

## 9. Altlasten

Altlasten betreffend die Verschmutzung des Grund und Bodens sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Im übrigen wird darauf verwiesen, daß im gesamten Geltungsbereich vor Beginn der Erdarbeiten Untersuchungen bezüglich vorhandener Munitionen durchzuführen sind.




( M e t s c h )

Baudirektor



( D i w o )

Beigeordneter



( N o s p e r s )

Oberbürgermeister