



Kreisstadt Saarlouis Stadtteil Beaumarais

Bebauungsplan „Ehemaliges Orannaheim“

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB
Stand: Oktober 2008

ISU
Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Am Tower 14
54634 Bitburg / Flugplatz

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

eMail info-bit@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



PLANUNGSANLASS UND -ZIEL

PLANUNGSANLASS

In der Kreisstadt Saarlouis besteht auf Grund der hohen Attraktivität als Wohn- und Arbeitsort eine stetige Nachfrage nach Wohnbauland. Diese Nachfrage kann derzeit mangels verfügbarer erschlossener Flächen nicht gedeckt werden. Daher ist die Kreisstadt Saarlouis bestrebt, geeignete Flächen für eine Wohnbebauung nutzbar zu machen.

Das mit dem Bebauungsplan „Ehemaliges Orannaheim“ überplante Gelände wurde von einem privaten Investor zu Wohnbauwecken erworben. Es ist beabsichtigt, das „Schloss Herpin“ einer neuen wohnverträglichen Nutzung zuzuführen sowie nach Abriss des „ehemaligen Orannaheims“ sowie der sonstigen Nebengebäude 14 hochwertige Einfamilienhäuser zu errichten. Der rückwärtige Parkwald wird in seiner vorhandenen Struktur erhalten. Der im Gebiet vorhandene weitere Baumbestand soll dabei weitestgehend erhalten bleiben.

PLANUNGSZIEL

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbauflächen auf Teilen des Geländes des ehemaligen Orannaheims. Mit der Planung werden Bereiche festgelegt, für die eine bauliche Nutzung zulässig ist. Auf den übrigen Bereichen wird die Entwicklung und Erhaltung der parkartigen Strukturen gesichert.

Der Bebauungsplan steht unter dem Oberziel des § 1 Abs. 5 BauGB, wonach Bauleitpläne eine nachhaltige Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Mit den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie den Örtlichen Bauvorschriften kann die städtebauliche Ordnung innerhalb des geplanten Wohngebietes sowie dessen Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur gewährleistet werden. Die neu geplante Erschließungsstraße wird, ihrer vorgesehenen Funktion entsprechend, nur in einer Breite von 5,50m ausgebaut. Das Maß der baulichen Nutzung wird so weit eingeschränkt, dass ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden kann. Zudem ergibt sich mit der Nutzung des nunmehr überplanten, innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage gelegenen Areals der große Vorteil, dass keine im Außenbereich gelegenen Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Damit wird unnötiger Landschaftsverbrauch sowie erhöhter Erschließungsaufwand vermieden und zur wirtschaftlicheren Ausnutzung der bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme beigetragen.

VERFAHRENSABLAUF

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am 29.03.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ehemaliges Orannaheim“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans „Ehemaliges Orannaheim“ ist am 05.03.2008 durch Veröffentlichung im „Wochenspiegel Saarlouis“ Nr. 10 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am 12.02.2008 die frühzeitige Beteiligung der Bürger beschlossen und durch Veröffentlichung im „Wochenspiegel Saarlouis“ Nr. 10 vom 05.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist in Form einer öffentlichen Auslegung vom 17.03.2008 bis einschließlich 18.04.2008 durchgeführt worden.

Die Behörden sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 04.03.2008 frühzeitig benachrichtigt und um die Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 10.07.2008 bis zum 11.08.2008 öffentlich aus-
gelegen.

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 26.06.2008 beteiligt und hatten bis zum 11.08.2008 Gelegenheit zur Stellungnahme (§ 4 (2) BauGB).

Nach Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in seiner Sitzung am 22.10.2008 den Bebauungsplan „Ehemaliges Orannaheim“ (Planzeichnung, Begründung) gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Zum Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung gemäß den gesetzlichen Vorschriften durchgeführt und ein zugehöriger Umweltbericht erstellt.

Der im Baugesetzbuch verankerte Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Förderung der Innenentwicklung wird durch die Inanspruchnahme von bereits bebauten Flächen berücksichtigt. Die Erschließung von Wohngebieten im Außenbereich und der damit verbundene zusätzliche Flächenverbrauch werden dadurch vermieden.

Die grundsätzlich geforderte Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden vor allem durch die an den Gehölzbestand angepasste Anordnung der Baugrundstücke und Verkehrsflächen sowie durch den weitgehenden Erhalt der ökologisch wertvollen und sensiblen Wald- und Einzelbaumbestände erreicht. Außerdem bewirken die in den grünordnerischen Festsetzungen beschriebenen Gehölzpflanzungen auf internen und externen Ausgleichsflächen den ökologischen Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes. Die grünordnerischen Festsetzungen leisten auch einen Beitrag zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt.

Erhebliche nachteilige Umweltwirkungen erfolgen insbesondere infolge der Versiegelung von Bau- und Verkehrsflächen, die allerdings die bestehende Versiegelung nur um einige hundert Quadratmeter übertrifft. Versiegelung und Bebauung wirken sich insbesondere negativ auf Böden, Grundwasserbildung, Lebensraum von Pflanzen und Tieren sowie Klima und Landschaftsbild aus. Da das Bebauungsplangebiet in den letzten Jahren ungenutzt war, wirkt auch die zunehmende Beunruhigung des Gebietes negativ auf störungsempfindliche Tierarten. Die nachteiligen Umweltwirkungen werden so weit wie möglich durch die Standortwahl und durch die grünordnerischen Festsetzungen vermieden, minimiert oder ausgeglichen.

Das Plangebiet hat für die Schutzgüter Mensch, Wasser, Kultur- und Sachgüter eine nur geringe, für die Schutzgüter Boden, Luft und Klima lediglich eine mäßige Bedeutung. Die Schutzgüter Pflanze, Tier und Landschaft haben im Bebauungsplangebiet im Vergleich zu den Umgebungsflächen eine überdurchschnittliche Bedeutung. Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind recht unterschiedlich. In der Regel sind sie aber eher gering ausgeprägt. Die gebietsprägenden Pflanzen und das milde Klima haben einen weitgehend positiven Einfluss auf die anderen Schutzgüter. Der meist eher negative Einfluss des Menschen auf andere Schutzgüter ist im Bebauungsplangebiet aufgrund der zurzeit fehlenden Nutzung nur gering ausgeprägt.

Nach Umsetzung des Bebauungsplans „Ehemaliges Orannaheim“ werden 24,2 % der Parzelle durch Gebäude und Verkehrsflächen vollversiegelt sein. Weitere 25,4 % der Parzelle (60 % des Allgemeinen Wohngebietes) werden als Nebenflächen teilweise befestigt sein, zum Teil jedoch auch gärtnerisch gestaltet werden. 27,1 % der Parzelle, die bereits im Bestand als Wald oder größere Einzelbäume vorhanden sind, werden vollständig erhalten. Insgesamt 7,7 % der Parzelle nehmen die unbebauten Grünflächen und 15,2 % die internen Ausgleichsflächen ein.

Die wichtigsten grünordnerischen Festsetzungen beziehen sich auf die Erhaltung der gesamten waldartigen Grünfläche auf der Parzelle 539/39 (Flur 6) sowie auf die Erhaltung von insgesamt 55 Einzelbäumen auf der Parzelle 43/1 (Flur 6). Außerdem werden in den Hausgärten, auf einem zukünftigen Spielplatz und im Umfeld von markanten Einzelbäumen die bislang unbebauten Grünflächen dauerhaft von Bebauung frei gehalten. In den hinteren Bereichen der Baugrundstücke wird als Randeingrünung die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. In den Lücken der Gehölzfläche entlang der Wallerfanger Straße werden überdies 10 hochstämmige Laubbäume gepflanzt, um den Charakter der dortigen waldartigen Strukturen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Weitere Festsetzungen betreffen die Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge auf den PKW-Stellplätzen sowie die Begrünung der Stellplätze und der Bauflächen.

Da innerhalb des Bebauungsplangebietes der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig erbracht werden kann, werden zusätzlich zu den gebietsinternen Ausgleichsflächen auch externe Ausgleichsflächen ausgewiesen. So werden entlang von Feldwirtschaftswegen in der Gemarkung Beaumarais jeweils etwa 5 m breite Streifen aus der Nutzung genommen und im Abstand von jeweils 10 m mit Laubholzhochstämmen bepflanzt. Die entstehenden Baumreihen stellen sowohl eine Aufwertung für das Landschaftsbild als auch eine Verbesserung des Biotopwertes der umgebenden Flächen dar.

BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE, DIE IM RAHMEN DER BETEILIGUNG NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND § 4 ABS. 1 BAUGB VORGEBRACHT WURDEN

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist eine Stellungnahme eingegangen.

Die Anregungen der Aktionsgemeinschaft Orannaheim, bei der weiteren Planung zusätzliche Kompensationsmaßnahmen auch innerhalb des Plangebietes festzusetzen, um den illegalen Fällungen Rechnung zu tragen, wurde berücksichtigt. Im Bebauungsplanentwurf wurden zusätzlich Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft entlang der Grundstücksgrenzen mit detaillierten Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Darüber hinaus wurden die Baugrundstücke auf denen die illegalen Baumfällungen durchgeführt wurden, wie folgt zониert:

Angrenzend an die Erschließungsstraße folgt zunächst eine 5 m tiefe Vorgartenzone, innerhalb der nur nicht überdachte Stellplätze sowie kleinere Nebenanlagen (z.B. Müllbehälter) zulässig sind. Daran schließt sich ein 12 m tiefes Baufenster für Hauptgebäude an. Überdachte Stellplätze sind zum Schutz der Nachbarruhe nur innerhalb der Baufenster zulässig. In der angrenzenden 7 m tiefen Terrassenzone können auch größere Nebenanlagen (z.B. Wintergärten) errichtet werden. Hieran schließt sich eine Gartenzone (private Grünfläche) an, auf der keine baulichen Anlagen zulässig sind. An den Übergängen zu den Nachbargrundstücken bzw. zum waldartigen Park sind zusätzliche Pflanzbindungen vorgesehen. Zusätzlich wurden sämtliche vorhandene Bäume als zum Erhalt festgesetzt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken geäußert.

Vom Ministerium für Umwelt, Abt. C, ging eine Stellungnahme ein, die sich nicht auf die inhaltlichen Fragen der Planung, sondern auf die Form der eingereichten Unterlagen bezog. Gemäß übereinstimmender Expertenmeinung und den einschlägigen BauGB-Kommentaren waren die eingereichten Unterlagen jedoch vollkommen ausreichend. Es ist die Aufgabe der frühzeitigen Beteiligung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren. Die frühzeitige Beteiligung ist deshalb nicht an eine bestimmte Form gebunden. Aus der vorgebrachten Stellungnahme ergab sich somit kein Änderungserfordernis für den Bebauungsplanentwurf.

Die Hinweise des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz wurden berücksichtigt. Der Landespflegerische Begleitplan sowie die Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung wurden erstellt. Der vorhandene Baumbestand wurde bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Alle weiteren Hinweise und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE, DIE IM RAHMEN DER BETEILIGUNG NACH § 3 ABS. 2 BAUGB UND § 4 ABS. 2 BAUGB VORGEBRACHT WURDEN

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB ist eine Stellungnahme eingegangen.

Die Hinweise der Aktionsgemeinschaft Orannaheim, die Grundstücksparzelle 539/39 (Parkwald Wackenberg) in das Eigentum der Kreisstadt Saarlouis zu übertragen sowie die Baumersatzpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen Süd-Ost und Süd-West sowie die Umzäunung des Waldgrundstückes im Erschließungsvertrag als Vorabmaßnahme zu fixieren, wurden berücksichtigt. Die Maßnahmen wurden im Vorfeld bereits mit dem Investor vereinbart. Die Umsetzung der geforderten Ausgleichsmaßnahmen wird vom Amt 62, Abt. Umwelt, überprüft.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußerte die Landwirtschaftskammer Saarland Bedenken gegen die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen für externe ökologische Ausgleichsmaßnahmen. Die geplante Pflanzung von Laubbäumen führe zu einer seitlichen Begrenzung der Feldwege, die ein Befahren mit den immer breiteren landwirtschaftlichen Maschinen oder gar ein Ausweichen bei Begegnungsverkehr erschweren bzw. unmöglich machen würde. Die Bedenken wurden zurückgewiesen, da es sich bei den betreffenden Flurstücken um städtische Flächen handelt, die sowohl an hauptberufliche als auch an nebenberufliche Landwirte verpachtet werden. Es handelt sich um eine Pachtfläche von 277,88 Ar, von der 20,73 Ar für die Ausgleichsmaßnahmen beansprucht werden. Mit den Landwirten ist u.a. vereinbart, falls die verpachteten Flächen für die Bereitstellung von Ausgleichsmaßnahmen benötigt werden, der Kreisstadt ein besonderes Kündigungsrecht zusteht. Da keine durchgehende Anpflanzung von Laubbäumen entlang der betroffenen Feldwirtschaftwege vorgenommen wird, bestehen ausreichende Ausweichmöglichkeiten für die landwirtschaftlichen Maschinen.

In den Bebauungsplan wurde ein Hinweis auf Fernwärmeversorgungsleitungen der Evonik New Energies GmbH sowie auf das Merkblatt zum Schutz unterirdisch verlegter Fernheizleitungen aufgenommen.

Alle weiteren Hinweise und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bereits bei der Planung berücksichtigt.

ABWÄGUNG DER PLANUNGSAKTIVITÄTEN

Die grundsätzliche Alternativenprüfung erfolgte bereits im Vorfeld und führte zur vorliegenden Planung. Diese berücksichtigt den vorhandenen Baumbestand und stellt somit den geringsten Eingriff bei einer wirtschaftlich sinnvollen Erschließung dar.

Würde der Bebauungsplan ‚Ehemaliges Orannaheim‘ nicht aufgestellt, so würde die bisherige Entwicklung fortgeführt werden. Das bedeutet einen weiteren Zerfall der vorhandenen Gebäude und eine fortschreitende Sukzession der Vegetation, die sich nach und nach die offenen und auch die befestigten Flächen zurückerobert würde. Von den möglichen Entwicklungsszenarien ist die Erschließung von Wohnbauflächen in gehobener städtischer Lage jedoch aus städtebaulicher und aus funktionaler Sicht die sinnvollste.