

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsalternativen gewählt wurde.

ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „An der Saarlouiser Straße“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung bzw. Revitalisierung einer innergebietslichen Gewerbebrache für die Wohnnutzung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „An der Saarlouiser Straße“ bildet die Rechtsgrundlage für die Durchführung aller Maßnahmen, die für die künftige Nutzung von Grund und Boden innerhalb des Plangebietes erforderlich sind. Mit der Planaufstellung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 19 Wohnhäusern geschaffen werden.

Die Revitalisierung dieser ehemaligen Gewerbebrache bietet die Chance zur Weiterentwicklung bzw. Neuordnung dieses städtischen Quartiers. Sie wirkt sich unmittelbar auf die Attraktivität aus, wobei gleichzeitig das mit der aufgegeben gewerblichen Nutzung bestehende Gefahrenpotenzial beseitigt wird. Es werden keine freien Landschaftsbereiche in Anspruch genommen, der Naturhaushalt also geschont. Den gesetzlichen Anforderungen an einen haushälterischen bzw. sparsamen Umgang mit der Ressource Boden kann auf diese Weise in besonderem Maße Rechnung getragen werden.

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Um die Umweltbelange bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans angemessen berücksichtigen zu können, wurde u.a. ein grünordnerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeitet. Er lieferte eine Bestandsaufnahme und eine Bestandsbewertung des gesamten Plangebietes und hier vor allem der vorhandenen Biotoptypen.

Umweltauswirkungen sind – trotz der Vorbelastung des Gebietes durch die gewerblichen Vornutzungen - durch die Umsetzung der Planung auf die Elemente Boden, Wasserhaushalt, Pflanzen und Tierwelt, Mikroklima sowie Landschaftsbild zu erwarten.

Die Bestandserhebung der Schutz- und Sachgüter ergab, dass das Plangebiet aufgrund der anthropogenen Einflüsse eine geringe ökologische Wertigkeit besitzt.

Durch den Bau der Wohnhäuser kommt es zum Verlust von Ruderalfluren, geringer Wertigkeit, die an anderer Stelle schnell zu ersetzen sind. Gehölzverlust erfolgt im Bereich der Grünfläche an der Saarlouiser Straße und auf dem Wall entlang der B 51. In der Grünfläche muss eine Esche (STU circa 57 cm) entfernt werden. Auf dem Wall entlang der Bundesstraße wird eine 2,5 m hohe Lärmschutzwand errichtet. Für die Bauar-

beiten wird der vorhandene angepflanzte Strauchbewuchs entfernt und anschließend durch Neupflanzungen ersetzt.

Durch die Realisierung der Planung gehen diese Flächen als Lebensräume für Tiere und Pflanzen weitgehend verloren. Dieser Verlust kann durch die im Plangebiet vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen nur teilweise ausgeglichen werden, so dass externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Die verloren gehenden Lebensgemeinschaften können auf ähnlichen Standorten in relativ kurzer Zeit neu entstehen.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes bleiben die Auswirkungen auf die Naturgüter Boden, Wasser und Klima sowie den Menschen relativ gering.

Um die mit der Planung einhergehenden negativen Auswirkungen zu vermeiden, zu verringern oder auszugleichen werden Maßnahmen in folgenden Bereichen festgesetzt:

- Beschränkung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung einer wasserdurchlässigen Bauweise für Wege sowie für Kfz-Stellplätze;
- Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse in Kombination mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe;
- Eingrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch grünordnerische Festsetzungen wie gärtnerische Unterhaltung, Anpflanzung von Laubbaum- oder Obstbaumhochstämmen sowie Sträuchern;
- Ausweisung eines Uferschutzstreifens zum Schutz der Uferrandvegetation des entlang der östlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Entwässerungsgrabens;
- Begründung des Lärmschutzwalles;
- Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen innerhalb und außerhalb des Baugebietes.

Um den durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan verursachten Eingriff in Natur und Landschaft in einer Gesamtbetrachtung vollständig auszugleichen, wird diesbezüglich eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag enthalten sein, der zwischen der Kreisstadt Saarlouis und dem Vorhabenträger geschlossen wird. Das Defizit von ökologischen Werteinheiten soll im Rahmen des kommunalen Ökokontos abgelöst werden.

VERFAHRENSABLAUF

Der Rat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung vom 14.07.2005 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „An der Saarlouiser Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 und § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.07.2005 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig von der Planung unterrichtet und um Abgabe einer Stellungnahme – insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung - gebeten.

Zusätzlich hat im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung am 17.08.2005 im Rathaus der Kreisstadt Saarlouis ein Scoping-Termin stattgefunden.

Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs.1 BauGB fand am 13.09.2005 im Rahmen einer Bürgerversammlung statt.

Die im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden in der öffentlichen Sitzung vom 16.12.2005 vom Rat der Kreisstadt Saarlouis abgewägt.

Nach Annahme des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch den Stadtrat wurde dieser mit der Begründung vom 12.01.2006 bis einschließlich 13.02.2006 öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu erfolgte die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren beteiligt.

Die im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden in der öffentlichen Sitzung vom 23.03.2006 vom Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis abgewägt.

In gleicher Sitzung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß 4 Abs. 1 BauGB wurden folgende umweltrelevante Stellungnahmen abgegeben.

a) Immissionssituation im Plangebiet

Im Rahmen des von der Kreisstadt angesetzten Scoping-Termins wurde von Seiten des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutzes (LUA) angeregt, eine schalltechnische Beurteilung der Immissionssituation im Plangebiet in Auftrag zu geben, um die Auswirkungen der Verkehrsbelastung, die von der B 51neu ausgeht, zu überprüfen.

b) Bodengutachten

Des Weiteren wurde von Seiten des LUA angeregt, dass das vorliegende Bodengutachten gemäß dem aktuellen Entwicklungsstand ergänzt wird und eine zusammenfassende Darstellung über den Umgang mit kontaminierten Böden sowie über ggf. erforderliche besondere Gründungsmaßnahmen für Gebäude enthalten soll.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange keine weiteren Angaben im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemacht, so dass auch keine weitergehenden Untersuchungen im Rahmen der Umweltprüfung notwendig werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde keine weiteren umweltrelevanten Stellungnahmen abgegeben:

Die vorgebrachten umweltrelevanten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „An der Saarlouiser Straße“ sowie bei der Erarbeitung des Umweltberichtes berücksichtigt und die angeführten Aspekte wie nachfolgend dargestellt behandelt:

- a) Der Anregung, ein Schallgutachten zum Bebauungsplan erstellen zu lassen, wurde entsprochen und bei der SGS-TÜV Saarland GmbH, Sulzbach in Auftrag gegeben. Nach Vorliegen des Gutachtens Anfang November fand am 17.11.2005 ein Erörterungstermin im Amt für Stadtplanung, Umwelt und Hochbau unter Teilnahme von Vertretern des Amtes für Stadtplanung, des beauftragten Planungsbüros sowie des Schallgutachters und des Vorhabenträgers statt. Anlass dieses Erörterungstermins waren die Berechnungsergebnisse des Schallgutachtens, die für den Großteil des geplanten Wohngebietes Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (55 dB(A) am Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) und 45 dB(A) in der Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr) - die der Beurteilung der Immissionssituation zu Grunde zu legen sind - für das Jahr 2015/2020 prognostizierten.

Nach eingehenden Beratungen, wie mit den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans fachgerecht umzugehen ist, wurde am 22.11.2005 ein weiterer Besprechungstermin mit Herrn Oberbürgermeister Henz angesetzt. Dabei ist man zu folgendem Ergebnis gelangt:

Zur Verminderung der auf die geplanten Wohngebäude einwirkenden Geräuschimmissionen soll - entsprechend der Empfehlung im Schallgutachten – der südlich an das Plangebiet angrenzende, vorhandene, 2 m hohe Erdwall auf 4,5 m (bezogen auf die Straßenoberkante der B 51neu), entsprechend der Höhe des östlich gelegenen Walles, durch eine aufgesetzte (begrünte) Lärmschutzwand erhöht werden.

Da der vorhandene Lärmschutzwall Bestandteil des dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Schallschutzkonzeptes ist, wird zum Schutz der geplanten Wohngebäude vor Verkehrslärm die Einbeziehung dieser Fläche (gemäß § 12 Abs. 4 BauGB) in den Plangeltungsbereich für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich.

Der Lärmschutzwall liegt auf der Straßenparzelle der B 51neu und befindet sich somit im Eigentum des Bundes. Der Wall wurde in Abstimmung mit dem Ministerium für Umwelt (MfU) aus den im Zuge der B 51neu anfallenden Bodenmassen aufgeschüttet. Nach Auskunft des Landesbetriebes für Straßenbau, Neunkirchen, Herr Fährenkamp, handelt es sich hierbei nicht um eine planfestgestellte Anlage der privilegierten Fachplanung. Somit hat die Kreisstadt Saarlouis die Planungshoheit über den besagten Bereich der Wallanlage.

Da sich die Wallanlage jedoch wie bereits erwähnt im Eigentum des Bundes befindet, haben parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen dem Vorhabenträger und dem Landesbetrieb für Straßenbau, die Erhöhung des vorhandenen Walls um eine aufgesetzte Lärmschutzwand betreffende Abstimmungsgespräche stattgefunden. Darüber hinaus sollen zumindest eigenständige vertragliche Vereinbarungen vor Abschluss des Durchführungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger, der Kreisstadt Saarlouis sowie dem Landesbetrieb für Straßenbau, Neunkirchen, getroffen werden; in diesem Rahmen soll dem Vorhabenträger insbesondere die Verfügungsbefugnis über den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich der Wallanlage für den Zeitraum der Errichtung der auf den Wall aufzusetzenden Lärmschutzwand übertragen sowie die Verpflichtung des Vorhabenträgers aufgenommen werden, die auf den vorhandenen Wall aufgesetzte Lärmschutzwand zu errichten und längerfristig zu erhalten sowie die Kosten dieser Maßnahme vollständig zu tragen. Ebenso wird die Unterhaltung bzw. Wartung der Lärmschutzwand Regelungstatbestand dieser vertraglichen Vereinbarungen sein.

Da nach den Berechnungen des Schallgutachters auch nach Erhöhung des vorhandenen Erdwalles insbesondere in den Obergeschossen der Wohngebäude noch Überschreitungen der Orientierungswerte vor allem im Nachtzeitraum prognostiziert werden, sind in Ergänzung zu der aktiven Schallschutzmaßnahme (Kombination von Lärmschutzwand und -wand) passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass durch diese in den Bebauungsplan integrierte Schallschutzkonzeption die Einhaltung der städtebaulichen Orientierungswerte am Tag und in der Nacht in den Wohngebäuden selbst, insbesondere aber auch ihrer Außenwohnbereiche, gewährleistet werden kann.

- b) Das Bodengutachten wurde gemäß der Anregung des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) um den aktuellen Entwicklungsstand sowie eine zusammenfassende Darstellung über den Umgang mit kontaminierten Böden ergänzt.

ABWÄGUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Das geplante Vorhaben ermöglicht die Revitalisierung und Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brachfläche. Durch die beabsichtigte Freilegung ehemals gewerblich genutzter Grundstücke durch Beseitigung vorhandener maroder Anlagen und dem damit einhergehenden Vorhaben, die Grundstücke einer neuen attraktiven Nutzungen – dem Wohnen – zuzuführen, kann den Zielen der Stadtplanung sowie –erneuerung entsprechen werden.

Neues Wohnbauland kann im Rahmen der Innenentwicklung ausgewiesen werden, indem die ehemals als störend empfundene gewerbliche Nutzung des Geländes inmitten einer durch Wohnbebauung geprägten Umgebung aufgegeben wird, die freiwerdenden Flächen mit einer umfeldverträglichen Nutzung – dem Wohnen – zugeführt werden, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden können.

Die Revitalisierung der ehemaligen Gewerbefläche trägt zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich bei. Damit wird dem Grundsatz

„Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entsprochen. Eine Bebauung ist damit städtebaulich sinnvoll und ökologisch vertretbar, zumal die Fläche durch die zahlreichen gewerblichen Vornutzungen sowie die umgebende Bebauung bereits anthropogen überformt ist.

Aufgrund der beschriebenen Eignung der Fläche im Rahmen der Innenentwicklung wurden Planungsalternativen nicht geprüft.

RECHTSKRAFT DES BEBAUUNGSPLANS

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „An der Saarlouiser Straße“ wurde vom Rat der Kreisstadt Saarlouis in seiner Sitzung am 23.03.2006 als Satzung beschlossen.

In gleicher Sitzung hat der Stadtrat die Verwaltung beauftragt, den Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „An der Saarlouiser Straße“ nach Bekanntmachung der Flächennutzungsplan-Teiländerung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Kreisstadt Saarlouis ortsüblich bekannt zu machen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan damit in Kraft zu setzen.

Die Flächennutzungsplan-Teiländerung wurde am _____ vom Ministerium für Umwelt, Abteilung C, genehmigt und am _____ im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Kreisstadt Saarlouis ortsüblich bekannt gemacht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „An der Saarlouiser Straße“ wurde am _____ im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Kreisstadt Saarlouis ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

aufgestellt ARGUSconcept GmbH, das Stadtplanungsteam der incopa,
Saarbrücken, 01.03.2006

