

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur
Freiraumplanung

Umweltplanung
Landschaftsplanung

Dienstleistung
CAD | GIS



Kreisstadt Saarlouis

Bebauungsplan

„Verlängerte Mühlenlängtstraße“ im Stadtteil Roden

Zusammenfassende Erklärung



Stadt Saarlouis
Bebauungsplan „Verlängerte Mühlenlängtstraße“

bearbeitet im Auftrag von

Kreisstadt Saarlouis
Großer Markt 1
66740 Saarlouis



Verfahrensbetreuung:

ARGUS CONCEPT
Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH
Gerberstraße 25
66424 Homburg



Tel.: 06841 / 95932 70
E-Mail: info@argusconcept.com
Internet: www.argusconcept.com

Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Projektbearbeitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Stand: **10.12.2020**

Inhaltsverzeichnis

Seite

<u>1</u>	<u>VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG</u>	<u>1</u>
<u>2</u>	<u>ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG</u>	<u>1</u>
2.1	SCHAFFUNG VON WOHNRAUM	1
2.2	GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL	1
2.2.1	Möglichkeit der flächen- und ressourcenschonenden nachhaltigen Stadtentwicklung	1
<u>3</u>	<u>BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE</u>	<u>2</u>
<u>4</u>	<u>ERGEBNIS DER BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG</u>	<u>3</u>
<u>5</u>	<u>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG</u>	<u>3</u>

1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG

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 jeweiligen Bauleitplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsalternativen gewählt wurde.

2 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

2.1 SCHAFFUNG VON WOHNRAUM

An der Saarwellinger Straße im Bereich ab der Hausnummer 64 (und größer) befinden sich Grundstücke mit einer Länge von ca. 150 m. Die Gärten dieser überlangen Grundstücke grenzen im Süden an die Parzelle des mittlerweile trocken gefallenen Lohmühlbaches. Außerdem befinden sie sich teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Ellbachtal.

Die Eigentümer der Grundstücke Saarwellinger Straße 64 bis 66 sind mit dem Wunsch an die Stadt Saarlouis herangetreten, diese Gartengrundstücke einer Bebauung zuzuführen, wobei die Grenze des Landschaftsschutzgebietes eine Beschränkung für die bauliche Nutzung darstellt.

Eine Erschließung der Flächen ist über zwei noch unbebaute Garagengrundstücke in der Kolpingstraße möglich.

Derzeit sind die betroffenen Flächen gem. § 35 BauGB als Außenbereich einzustufen. Die Zulässigkeit einer Bebauung kann nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erreicht werden.

Der Stadtrat Saarlouis hat daher am 23.05.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Verlängerte Mühlenlängtstraße“ gefasst.

Mit den Planungsarbeiten wurde die ARGUS CONCEPT – Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH, Gerberstraße 25, 66424 Homburg beauftragt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Verlängerte Mühlenlängtstraße“ verfolgt die Stadt Saarlouis folgende Zielvorstellungen:

In der Kreisstadt Saarlouis, als Mittelzentrum, und aktiver Wohn- und Arbeitsort besteht eine stetige und hohe Wohnungsnachfrage. Daher ist die Kreisstadt Saarlouis auch bestrebt, geeignete Flächen für eine Wohnbebauung nutzbar zu machen. Das konkrete Interesse der Grundstückseigentümer belegt ebenfalls diese Nachfrage und lässt eine schnelle Umsetzung der Planung und Bebauung der Flächen erwarten.

2.2 GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL

2.2.1 Möglichkeit der flächen- und ressourcenschonenden nachhaltigen Stadtentwicklung

Die Darstellung ausreichender Wohnbauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung der einzelnen Ortsteile bzw. zur Weiterentwicklung der Stadt muss sich an den beschriebenen übergeordneten Vorgaben der Raum- und Landesplanung und der in § 1 Abs. 5 BauGB genannten allgemeinen Planungsgrundsätze orientieren. Hierbei sind auch Zielvorstellungen im Sinne einer flächen- und ressourcenschonenden nachhaltigen Stadtentwicklung zu beachten. Dazu gehören:

- die Mobilisierung innerörtlicher Flächenpotenziale (Baulücken, Leerstände, Brachflächen),
- die Bevorzugung von zentrumsnah gelegenen Flächen zur Verkehrsvermeidung,

- umweltgerechte Planung durch ein flächensparendes, verdichtetes Bauen unter Beachtung der örtlichen Strukturen.

Bei Betrachtung aller Rahmenbedingungen bietet das Plangebiet, als innerortsnahe Gartenfläche und daher vorbelastete Fläche alle Voraussetzungen zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

3 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die Kreisstadt Saarlouis beabsichtigt mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung von Wohnbebauung um den bestehenden Bedarf an Wohnbau land zu decken. Im Plangebiet können aufgrund des Bebauungsplanes zusätzlich 12 Wohneinheiten entstehen.

Der Bebauungsplan setzt in Allgemeines Wohngebiet fest, in dem neben dem Wohnen den Wohncharakter des Gebietes stärkende Nutzungen sowie das Wohnen nicht störende Nutzungen zulässig sind. Das Maß der baulichen Nutzungen wird einerseits über die Grundflächenzahl, hier 0,4 mit zulässiger Überschreitung bis 0,6 durch Grundflächen von

- Garagen und Stellflächen mit Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

andererseits über die Zahl der Vollgeschosse, hier zwei Vollgeschosse, festgelegt. Weiterhin erfolgt durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB die Entwicklung eines Waldsaumes, Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Straßenräume wie auch extensive Dachbegrünung.

Das ca. 0,36 ha große Plangebiet liegt im südöstlichen, in Richtung Ellbachtal orientierten Bereich des Stadtteils Roden. Hier befindet sich das Plangebiet in Verlängerung des Kurvenbereichs, in dem die Mühlenlängtstraße auf die Kolpingstraße trifft.

Das Plangebiet ist primär gekennzeichnet durch anthropogene Nutzung in Form von Gartenflächen.

Der vorliegende Umweltbericht mit integrierter Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB dient im Rahmen der Planungen einer frühzeitigen Berücksichtigung der umweltrelevanten Gesichtspunkte im Planungsprozess und der sachgerechten Aufbereitung der Umweltaspekte für die Abwägung. Das geplante Vorhaben, die planerischen Vorgaben im Untersuchungsraum sowie die vorhandene Umweltsituation wurden dazu beschrieben und anschließend die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf der Basis der wesentlichen vorhabenbedingten Wirkfaktoren aufgezeigt und bewertet.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser und Arten/Biotop e werden bei Realisierung des Vorhabens unter Einhaltung der festgesetzten Maßnahmen eher geringe Auswirkungen erwartet. Für die weiteren Schutzgüter Klima und Lufthygiene, Mensch, und Kultur und Sachgüter sind ebenfalls keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Auch das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist unter Einhaltung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Für die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplans festgesetzt:

- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das baulich notwendige Maß durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 (mit Überschreitung bis 0,5);

- Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude auf max. II Vollgeschosse
- Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 - P1: Entwicklung eines Waldsaumes
 - P2: Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
 - P3: Begrünung des Straßenraumes
 - P4: Extensive Dachbegrünung für flachgeneigte Dächer von Garagen und Nebengebäuden
 - Externer Ausgleich - Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB): Entwicklung eines strukturreichen Waldmantels

Im Plangebiet kann der vollständige ökologische Ausgleich nicht erbracht werden, sodass externe Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden.

4 ERGEBNIS DER BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Bebauungsplan „Verlängerte Mühlenlängtstraße“ gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 30.09.2019 bis 31.10.2019 statt. In diesem Zeitraum wurden seitens der Öffentlichkeit drei Stellungnahmen zum Bebauungsplan vorgebracht.

Die Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Verlängerte Mühlenlängtstraße“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 22.06.2020 bis 24.07.2020 statt. In diesem Zeitraum wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen zum Bebauungsplan vorgebracht.

Am 19.09.2019 wurden die Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbargemeinden erstmals angeschrieben und hatten gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping-Verfahren) bis zum 31.10.2019 Gelegenheit sich zum Entwurf des Bebauungsplanes „Verlängerte Mühlenlängtstraße“ zu äußern, insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. §2 Abs. 4 BauGB. Von der Öffentlichen Auslegung wurden die Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbargemeinden mit Schreiben vom 17.06.2020 benachrichtigt. Ihnen wurde eine Frist bis zum 24.07.2020 zur Stellungnahme eingeräumt.

Im Zuge der Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan kristallisierten sich besonders die Themenbereiche Denkmalschutz, Ziele der Wohnsiedlungstätigkeit, Naturschutzrechtliche Vorgaben, Bodenschutz, Abwasserentsorgung, Leitungshinweise, Parkplatzsituation, Artenschutz und Gesundheitsschutz heraus.

5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG

Die Stadt Saarlouis hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt. Im Rahmen ihrer Abwägung hat die Stadt sich dabei auch mit den Gründen auseinandergesetzt, die möglicherweise gegen die Realisierung des Bebauungsplanes sprechen. Im Zuge dieser Abwägung kommt die Stadt Saarlouis aus folgenden Gründen zu dem Ergebnis den Bebauungsplan „Verlängerte Mühlenlängtstraße“ zu realisieren:

- Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verlängerung der Mühlenlängtstraße und damit zur Schaffung von Wohnraum.

Aufgestellt: Homburg, den 10.12.2020

ARGUS CONCEPT GmbH

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut