

# Flächennutzungsplan - Änderung "Halbergstraße Schneidershof" Saarbrücken St. Johann

## STATIONEN

Vorgezogene Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung  
zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Nr. 135.03.07 Halbergstraße/Schneidershof"  
sowie die Auslegung der Planungsabsicht in der Zeit

am 11.12.2002

vom 25.11.2002

bis 10.12.2002

vom 29.01.2002

bis 01.03.2002

vom 31.10.2003

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Zeit  
(§ 4 Abs. 1 BauGB)

Beschluß des Planungsrates zur Änderung und zur öffentlichen  
Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in der Saarbrücker Zeitung  
(§ 3 Abs. 2 BauGB)

vom 08./09.11.2003

öffentliche Auslegung der Flächennutzungsplanänderung in der Zeit  
(§ 3 Abs. 2 BauGB)

vom 17.11.2003

bis 18.12.2003

Planbeschluß

vom 30.01.2004

## PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

BauGB in der Fassung vom 27.08.1997  
PlanzV90 in der Fassung vom 18.12.1990  
BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990

## DER PLANUNGSTRÄGER

Saarbrücken, den 06.01.2004

Der Stadtverbandspräsident



Michael Burkert

## DIE GENEHMIGUNGSBEHÖRDE

Saarbrücken, den 31.03.2004

Az.: C11-734/04 Pr

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt



Der Minister für Umwelt

## BEARBEITUNG

Stadtverband Saarbrücken

Amt für Bauen, Umwelt und Planung



Vervielfältigung der Kartengrundlage mit Genehmigung des Landesamtes für Kataster-  
Vermessungs- und Kartenwesen

Die Genehmigung wurde am  
10.04.2004 gem. § 6 Abs. 5 BauGB  
ortsüblich bekannt gemacht.

"gewerbliche Baufläche -  
Immissionsschutz beachten" statt  
"gemischte Baufläche"

"Sonderbaufläche Möbelmarkt /  
Autohaus" statt "gewerbliche Baufläche  
Immissionsschutz beachten"



"Fläche, deren Böden erheblich mit um-  
weltgefährdenden Stoffen belastet ist"

"Sonderbaufläche Bau- u. Gartenfach-  
markt" statt "gewerbliche Baufläche  
Immissionsschutz beachten"



## Flächennutzungsplan

"gewerbliche Baufläche - Immissionsschutz  
beachten" statt "gemischte Baufläche"

"Sonderbaufläche Möbelmarkt / Autohaus"  
und Sonderbaufläche Bau- und Gartenfachmarkt"  
statt "gewerbliche Baufläche - Immissionsschutz  
beachten" sowie

die Kennzeichnung der ehem. Fa. Kardex,  
Eschberger Weg 1 als "Fläche, deren Böden erheblich  
mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist".

## Änderung

Saarbrücken - St. Johann  
im Bereich "Halbergstraße -  
Schneidershof"

 gewerbliche Baufläche  
Immissionsschutz beachten

 Sonderbaufläche

 "Fläche, deren Böden erheblich mit um-  
weltgefährdenden Stoffen belastet ist"

## **Erläuterungen zur Änderung des Flächennutzungsplans in Saarbrücken - „Halbergstraße/ Schneidershof“**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung des Gewerbegebietes Halbergstraße – Schneidershof geschaffen. Hintergrund sind die bereits realisierten und noch geplanten Investitionsvorhaben im gewerblichen Bereich, insbesondere des großflächigen Einzelhandels (Werkstätten SKF, Groß- und Einzelhandelsfirma an der Halbergstraße, Praktiker Baumarkt, Hornbach Bau- und Gartenmarkt, Möbel Martin, Autohaus Dechent zwischen Mainzer Strasse und Eschberger Weg). Die Planungsziele sind über diese Vorhaben nunmehr grundsätzlich bestimmt und werden durch diese Änderung des Flächennutzungsplans gesichert. Die Landeshauptstadt Saarbrücken stellt parallel zu diesen Änderungen des Flächennutzungsplans den gleichnamigen Bebauungsplan Nr. 135.03.07 „Gewerbegebiet Halbergstraße – Schneidershof“ auf.

Das Planungsgebiet ist bereits vollständig erschlossen. Auswirkungen auf Ver- und Entsorgungssysteme sind somit nicht zu erwarten. Aufgrund der bestandsorientierten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Auswirkungen auf den Verkehr nicht zu erwarten. Auch die Neudefinition der zulässigen Nutzungsarten wird keine Veränderungen bewirken.

Im Auftrag der Landeshauptstadt Saarbrücken wurden für mehrere Flächen mit Verdacht auf Bodenverunreinigungen Gefährdungsabschätzungen im Hinblick auf spätere Neubaumassnahmen durchgeführt. Sie kommen zu folgendem Ergebnis:

KV-Standorte im Bereich der geplanten Erweiterungsfläche des Möbelmarktes/ Autohauses

- 0135868C: Aufgrund der Vornutzungen ist „mit dem Auftreten einer Vielzahl an Schadstoffen zu rechnen. In den Bauakten genannt werden Lösungs- und Verdünnungsmittel aus der Wachsherstellung genannt, aus dem Tankstellen- und Reparaturbetrieb der Spedition sind Kohlenwasserstoffe, BTEX oder CKW zu erwarten. Eine Verunreinigung des Untergrundes durch die momentane Nutzung als Parkfläche ist wenig wahrscheinlich, da die Fläche vollständig asphaltiert ist. Wegen der Lage in der Wasserschutzzone III sowie dem relativ hoch anstehenden Grundwasserspiegel ist eine Grundwassergefährdung nicht auszuschliessen. Da die Fläche weitestgehend versiegelt ist, ist eine Auswaschung von Schadstoffen über den Sickerwasserpfad sowie eine Gefährdung durch Gasemissionen (inhalative Aufnahme) oder durch orale Aufnahme wenig wahrscheinlich. Die Dringlichkeit einer umwelttechnischen Untersuchung oder Sanierung zur konkreten Gefahrenabwehr ist nicht gegeben. ... Eine mögliche Bodenbelastung ... wird der geplanten Nutzung als Standort des Möbelmarktes bzw. des Parkdecks nicht entgegenstehen. Der konkrete Nachweis ist über das Baugenehmigungsverfahren zu führen.“ (Auszug aus Gutachten WPW Geoconsult Bebauungsplan Halbergstraße/ Schneidershof, Fläche 7)
- 0135464A: Aufgrund der Vornutzungen ist „mit dem Auftreten von verschiedenen organischen (Kohlenwasserstoffe, BTEX, CKW) und anorganischen (Schwermetallverbindungen) Schadstoffen zu rechnen. Eine Verunreinigung durch die langjährige Nutzung als Standort eines KFZ-Betriebes sowie einer Tankstelle kann nicht ausgeschlossen werden, ohne dass hierfür ein konkreter Verdacht vorliegt. Wegen der Lage in der Wasserschutzzone III sowie dem relativ hoch anstehenden Grundwasserspiegel ist eine Grundwassergefährdung nicht auszuschliessen. Da die Fläche nur teilweise versiegelt ist, ist eine Auswaschung von Schadstoffen über den Sickerwasserpfad an einzelnen Stellen nicht auszuschliessen. Eine

Gefährdung durch Gasemissionen (inhalative Aufnahme) oder durch orale Aufnahme ist hingegen wenig wahrscheinlich. Die Dringlichkeit einer umwelttechnischen Untersuchung oder Sanierung zur konkreten Gefahrenabwehr ist nicht gegeben. .... Eine mögliche Bodenbelastung ... wird der geplanten Nutzung ... als Standort des Möbelmarktes generell nicht entgegenstehen. Der konkrete Nachweis ist über das Baugenehmigungsverfahren zu führen.“ (Auszug aus Gutachten WPW Geoconsult Bebauungsplan Halbergstrasse/ Schneidershof, Fläche 9)

KV-Standorte im Bereich der geplanten Sonderbaufläche Bau- und Gartenfachmarkt/ Büro- u. Dienstleistungsnutzungen

- 0138684F: „Durch den fachtechnisch begleiteten Rückbau der Tankstelle und der erfolgten Freimessung der Aushubgruben ... kann der Standort als saniert gelten. Nach der Sanierung des alten Tankstellenstandortes ist gegen diese Nutzung (als Standort des Praktiker Bau- und Gartenmarktes) aus umwelttechnischer Sicht nichts einzuwenden.“ (Auszug aus Gutachten WPW Geoconsult Bebauungsplan Halbergstrasse/ Schneidershof, Fläche 19)
- 0135788C : „Durch den kompletten Abriss der alten Seifenfabrik ... und den Neubau des Hornbach Marktes ist ein Grossteil der möglichen Bodenverunreinigungen durch die durchgeführten Erdarbeiten beseitigt worden. Da der Neubau nach unseren Erkenntnissen nicht durch einen fachtechnischen Gutachter begleitet wurde, kann aber eine vollständige Sanierung nicht vorausgesetzt werden. Ein Kontaminationsverdacht bleibt somit bestehen. Wegen der Lage in der Wasserschutzzone III sowie dem relativ hoch anstehenden Grundwasserspiegel ist eine Grundwassergefährdung nicht auszuschliessen. Da die Fläche jedoch durch die neue Nutzung fast vollständig versiegelt wurde, ist eine Auswaschung von Schadstoffen über den Sickerwasserpfad sowie eine Gefährdung durch Gasemissionen (inhalative Aufnahme) oder durch orale Aufnahme wenig wahrscheinlich. Die Dringlichkeit einer umwelttechnischen Untersuchung oder Sanierung zur konkreten Gefahrenabwehr ist nicht gegeben. Eine mögliche Bodenbelastung ... wird der geplanten Nutzung ... generell nicht entgegenstehen. Es wird angeraten, diesen konkreten Nachweis über das Baugenehmigungsverfahren zu führen.“ (Auszug aus Gutachten WPW Geoconsult Bebauungsplan Halbergstrasse/ Schneidershof, Fläche 20)

Insgesamt sollen bei Baumaßnahmen im Planungsgebiet, die zu Eingriffen in den Untergrund führen, Bodenuntersuchungen und nutzungsorientierte Gefährdungsabschätzungen und gfs. Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Entsprechende Hinweise zu den Bodenverunreinigungen sind in die Erläuterungen zum Bebauungsplan aufzunehmen. Die Fläche der benachbarten ehem. Fa. Kardex, Eschberger Weg 1 wird aufgrund neuester Ergebnisse von Bodenuntersuchungen im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet. Das Gebiet liegt innerhalb einer Wasserschutzzone III. Im Bebauungsplan sollten Regelungen zur weitgehenden Versickerung von Niederschlagswasser getroffen werden. Nach der geländeklimatischen Karte des Stadtverbandes liegt der gesamte Planbereich in einem mittel belasteten Siedlungsklimatop. Die geplante Bebauung und Bepflanzung sollte darauf gerichtet sein, innerhalb der Baugebiete möglichst viele Vegetationsflächen zu schaffen. Schützenswerte Belange des Landschafts- und Naturschutzes sind nicht berührt. Ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 1 a Abs. 2, Ziffer 2 im Zusammenhang mit Ziffer 3, letzter Satz BauGB erfolgt nicht, da das Plangebiet bereits baulich genutzt ist und die Eingriffe bereits vor dieser Planung erfolgt sind.