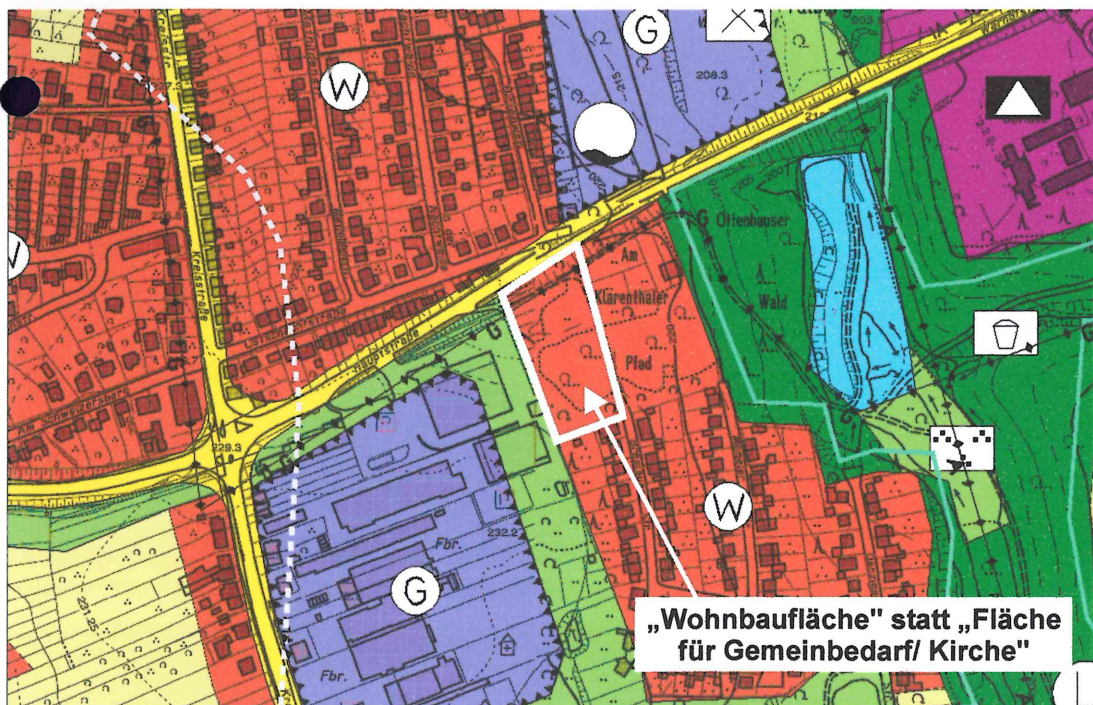


Bisherige Darstellung



Geplante Änderung



Änderung des Flächennutzungsplans des Stadtverbandes Saarbrücken im Bereich "Am Klarenthaler Pfad" Stadt Saarbrücken Stadtteil Gersweiler

Zeichenerklärung

 Wohnbaufläche

Planungsrechtliche Grundlagen

Für die Verfahrensdurchführung und die Darstellung der Änderung gelten u.a. folgende Gesetze:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006, S.3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zul. geändert durch Art.3 des IWG vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planungsinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)

Verfahrensvermerke

Der Planungsrat des Stadtverbandes Saarbrücken wurde am 28.04.06 über den Antrag der Stadt Saarbrücken zur Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) im Bereich "Am Klarenthaler Pfad" unterrichtet.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der parallel durchgeführten Bebauungsplanänderung frühzeitig unterrichtet und aufgefordert sich insb. zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (sog. Scoping) in der Zeit vom 22.03.06 bis 24.04.06 zu äußern (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die Öffentlichkeit wurde von dieser Änderung auf einer Bürgerversammlung am 10.04.06 und durch Auslegung vom 27.03.06 bis 07.04.06 frühzeitig unterrichtet (§ 3 Abs.1 BauGB). Die Unterrichtung wurde am 22.03.06 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Planungsrat des Stadtverbandes Saarbrücken hat am 13.10.06 den Entwurf und die öffentliche Auslegung dieser Änderung (§ 3 Abs.2 BauGB) beschlossen.

Der Entwurf dieser Änderung hat mit der Begründung vom 06.11.06 bis 08.12.06 einschließlich öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 28.10.06 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.11.06 um Stellungnahme bis zum 29.12.06 gebeten (§ 4 Abs.2 BauGB).

Über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie über die während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen hat der Planungsrat des Stadtverbandes im Rahmen der Abwägung zum Planbeschluss am 23.02.07 entschieden.

Der Planungsrat des Stadtverbandes Saarbrücken hat am 23.02.07 die Änderung des Flächennutzungsplans "Am Klarenthaler Pfad" beschlossen.

DER PLANUNGSTRÄGER
Saarbrücken, den 28.02.2007
Der Stadtverbandspräsident

Michael Burkert

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gem. § 6 Abs.1 BauGB vom Ministerium für Umwelt genehmigt.

Saarbrücken, den 13.03.2007

Ministerium für Umwelt
AZ.: C/2-2-9/07 pf

BEARBEITUNG
Stadtverband Saarbrücken
Amt für Bauen, Umwelt und Planung

SAARLAND
Ministerium für Umwelt
Postfach 102461
66024 Saarbrücken

(Piro)
Techn. Ang

Die Genehmigung ist am 24.03.2007 gem. § 6 Abs.5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Damit wird die Änderung des Flächennutzungsplans "Am Klarenthaler Pfad" rechtswirksam.

Stadtverband Saarbrücken, Amt für Bauen, Umwelt und Planung
Schlossplatz, 66119 Saarbrücken
Tel.: 0681 506 6101, Fax: 0681 506 6192
Dienststunden:
Mo - Mi 8:30 12:00 Uhr und 13:30 15:00 Uhr,
Do 8:30 12:00 und 13:30 bis 17:30 Uhr, Fr 8:30 12:00 Uhr

www.stadtverband-saarbruecken.de

Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans in Saarbrücken Gersweiler - „Am Klarenthaler Pfad“

Die Landeshauptstadt Saarbrücken beabsichtigt, für das Wohnungsbauprojekt eines privaten Investors am Klarenthaler Pfad die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Für die aus den sechziger Jahren datierende Planung eines Kirchenzentrums der evang. Gemeinde besteht heute kein Bedarf mehr. Der Landesentwicklungsplan Siedlung weist für die Landeshauptstadt Saarbrücken einen jährlichen Wohnungsbedarf von 3,5 WE pro 1.000 Einwohner und Jahr aus. Am 31.12.2005 gab es 178.914 Einwohner in Saarbrücken. Danach besteht im Jahre 2006 ein rechnerischer Bedarf von 626 WE. Die Änderung des Flächennutzungsplans bereitet die Errichtung von Wohngebäuden auf ca. 0,9 ha Fläche vor; bei der im Landesentwicklungsplan Siedlung vorgesehenen Baudichte von 40 Wohneinheiten pro Hektar können darauf rd. 36 Wohneinheiten realisiert werden. Die Planungsabsicht liegt demzufolge innerhalb des Entwicklungsspielraums der Landeshauptstadt Saarbrücken.

Die beabsichtigte Änderung betrifft das Gebiet zwischen der Hauptstraße im Norden und der Breslauer bzw. Memeler Straße im Süden. Es grenzt im Westen an das Gewerbegebiet an der Kreisstraße und im Osten an die im Flächennutzungsplan bereits dargestellt „Wohnbaufläche“. Das Plangebiet ist zu etwa 60% mit Bäumen und Büschen bestanden, der Rest eine Freifläche.

Die geplante „Wohnbaufläche“ kann über die Breslauer bzw. Memeler Straße erschlossen werden. Fußwegverbindungen können zur Hauptstraße und Bus-Haltestelle Ostschachtstraße führen. Von hier aus fahren die Buslinien 15 und 16 in Richtung Saarbrücken-Stadtmitte bzw. Klarenthal.

Die geplante Wohnbebauung kann voraussichtlich an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Die Abwasserentsorgung ist als Trennsystem geplant, bei dem das Schmutzwasser in Richtung Memeler Straße, das Regenwasser in den Regenwasserkanal der Hauptstraße abgeführt wird, nachdem es in Zisternen abgepuffert / zwischengespeichert wurde.

Der zur Vorflut vorgesehene Regenwasserkanal mit Einleitung in den Aschbachweiher ist auf seinen Zustand und seine Leistungsfähigkeit hin zu prüfen. Der Kanal läuft im unteren Bereich der Trasse durch ein Waldstück. Es muss daher damit gerechnet werden, dass durch die Erschließung eine Sanierung bzw. ein Neubau dieses Teilstückes vom Anschluss Neubaugebiet bis zur Einleitstelle notwendig wird. Alternativ hierzu kann auch im Anschlussbereich des Schmutzwasserkanals in Höhe der Memeler Straße ein Regenwasserkanal hinunter bis zum Aschbachweiher gebaut werden.

Im Planungsgebiet muss mit Munitionsfunden gerechnet werden. Das Plangebiet liegt im Bereich einer ehem. Eisenerzkonzession; bei Ausschachtungsarbeiten in der Bauphase ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten.

Vom westlich angrenzenden Gewerbegebiet sind Lärmemissionen möglich. Die gewerbliche Baufläche trägt einen „Immissionsschutzhinweis“; da das Gewerbegebiet im benachbarten Bereich bereits bebaut ist, bedarf es daher bei der geplanten heranrückenden Wohnbebauung entsprechender Regelungen zum Lärmschutz, um dem „Immissionsschutzhinweis“ Rechnung zu tragen. Im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens wurde hierzu ein Lärmgutachten erstellt. Im Ergebnis des Gutachtens enthält der Entwurf des Bebauungsplans die Festsetzung einer Lärmschutzwand auf der Grenze zum benachbarten Gewerbegebiet und Anforderungen zum passiven Lärmschutz bei den dort zu errichtenden Wohngebäuden; sie garantieren, dass die geltenden Lärmschutzrichtwerte eingehalten werden.

Schützenswerte Biotope und Schutzgebiete werden von der Planungsabsicht nicht betroffen. Die Änderungsabsicht betrifft eine Fläche, für die aufgrund der bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans und der Festsetzungen des bestehenden Änderung des Flächennutzungsplans bereits eine bauliche Nutzung zulässig ist. Gemäß § 1a, Abs. 3 letzter Satz des BauGB kann auf eine Ausgleichsregelung verzichtet werden.

Umweltbericht

Die Landeshauptstadt Saarbrücken hat im Zusammenhang mit der parallelen Änderung des Bebauungsplans durch das Büro agsta Umwelt einen Umweltbericht erstellen lassen. Die Formulierungen, Aussagen und Ergebnisse dieses Umweltberichtes werden hier weitgehend übernommen, obwohl die geplante Änderung des Flächennutzungsplans nicht identisch ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans, der auch das östlich anschließende, im Flächennutzungsplan bereits als „Wohnbaufläche“ dargestellte Areal umfasst.

Projektbeschreibung

Die von der Planung betroffene, ca. 0,9 ha große Fläche erstreckt sich in nördlicher Richtung im Anschluss an das Siedlungsgebiet Memeler- und Breslauerstraße zwischen dem Gewerbegebiet Kreisstraße – Breslauerstraße und dem Landschaftsschutzgebiet Aschbachtal bis zur Hauptstraße.

Mit dem Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung eines Wohngebietes im Stadtteil Gersweiler geschaffen. Auf diese Weise werden im Zuge einer Innenverdichtung dringend benötigte Wohnbaugrundstücke geschaffen. Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für Gemeinbedarf/ Kirche“ dargestellt. Die Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung eines evangelischen Gemeindezentrums wird nicht mehr benötigt.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Umweltprüfung)

Bestandsbeschreibung - Flora und Fauna, Boden

„Die von der Planung betroffene Fläche stellt sich derzeit als eine mit waldähnlichen Strukturen bewachsene Fläche mit eingelagerten Pferdeweiden dar. Entlang der Wege sind Hecken- bzw. Kräutersäume vorzufinden. Ökologisch hochwertige Strukturen grenzen im Landschaftsschutzgebiet „Aschbachtal“ östlich des Geltungsbereiches an. Schutzgebiete bzw. -objekte gem. BNatSchG und SNG sowie gem. EU-Richtlinien (FFH, EU-VogelRL) existieren innerhalb des Geltungsbereiches nicht. Landesplanerisch relevante Vorranggebiete für Naturschutz sind nicht betroffen. Es existieren keine biotopkartierten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches oder unmittelbar daran angrenzend.“ Der Planbereich ist im Bestand unversiegelt. Durch den rechtswirksamen Flächennutzungsplan und den rechtskräftigen Bebauungsplan ist bereits eine Versiegelung zulässig. ...

Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu den maximal überbaubaren Grundflächen, zur Anpflanzung und Erhaltung von Gehölzen und durch die Beachtung der Baumschutzsatzung kann der Eingriff in die Vegetation bei der Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung begrenzt werden.

„Die rechnerische Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, die bei der Bestandsbewertung vom rechtskräftigen Bebauungsplan ausgeht, ergibt eine geringe „Überkompensation“ von rd. 8 % (5.522 ÖW), das dem städtischen Ökokonto gut geschrieben wird. Aus diesem Grund und angesichts der Tatsache, „dass bereits Planungs- und Baurecht besteht, wird davon ausgegangen, dass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora, Fauna und biologische Vielfalt zu erwarten sind.“ Gleiches wird für das Schutzgut Boden erwartet. Vor Beginn von Bauarbeiten muss das Gelände auf Munition abgesehen werden.

Bestandsbeschreibung – Gewässer, Grundwasser

Auf dem Gelände sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Gelände liegt nicht innerhalb eines geplanten oder festgesetzten Wasserschutzgebietes. Es sind weder landesplanerische Festlegungen zu Grundwasser- und Hochwasserschutz noch Überschwemmungsgebiete gem. SWG durch die Planungen tangiert. Bedingt durch Geologie und Bodenverhältnisse trägt das Gebiet nicht bzw. nur geringfügig zur örtlichen Grundwasserneubildung bei.

Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

Bei der Realisierung der geplanten Wohnbebauung erfolgt auf den verbleibenden Freiflächen eine natürliche Regenwasserversickerung. Darüber soll durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gem. § 93 LBO das Sammeln des Dachregenwassers im Rahmen einer Örtlichen Bauvorschrift vorgeschrieben werden. Überschüssiges Wasser wird zunächst dem Trennsystem und dann dem Vorfluter zugeführt.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

Bestandsbeschreibung – Landschaft/ Ortsbild

Das Landschaftsbild stellt sich derzeit weitgehend als unversiegelte mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Fläche dar, die durch eine vorhandene Bebauung eingerahmt wird und deshalb nicht bzw. nur in geringem Umfang fernsichtwirksam ist.

Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

Um Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren, sollen im Bebauungsplan Festsetzungen zur Grundflächenzahl und Höhe der Gebäude sowie weiter gestalterische und grünordnerische Festsetzungen getroffen werden.

Es wird daher davon ausgegangen, dass – auch im Vergleich zur ursprünglich geplanten Realisierung eines Gemeindezentrums - keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft / Ortsbild zu erwarten sind.

Bestandsbeschreibung – Klima/ Luft, Lärm

Das Plangebiet wird von einem mittel belasteten Siedlungsklimatop geprägt. Mikroklimatisch wirksame Grünbestände sind derzeit in Form von Baum- und Gebüschbeständen vorhanden. Lärm- und Abgasbelastungen wirken bereits durch den Verkehr auf der angrenzenden Hauptstraße auf das Plangebiet. Aufgrund der Lage des Plangebietes mit geringen Abständen zur Hauptstraße als örtliche Hauptverkehrsstraße im Norden bzw. dem Gewerbegebiet im Westen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das die Geräuscheinwirkungen im Plangebiet untersucht und diese mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) vergleicht. Das Gutachten hatte zum Ergebnis, dass sowohl durch den Verkehrslärm als auch durch die zulässigen Nutzungen im benachbarten Gewerbegebiet mit Überschreitungen der Orientierungswerte zu rechnen ist.

Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

Durch die Festsetzung einer maximal überbaubaren Grundfläche von 250 qm je Baugrundstück wird gewährleistet, dass die restliche Grundstücksfläche begrünt wird. Mikroklimatisch wirksame Gehölze, wie vorhandene gesunde Einzelbäume, werden teilweise in die Neuplanung integriert. Die Baumschutzsatzung schützt prinzipiell alle Bäume im Geltungsbereich von Bebauungsplänen. Diese dürfen nur dann beseitigt werden, wenn eine nach baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. Durch die bereits in den vorigen Abschnitten beschriebenen Maßnahmen zu Erhalt und Gestaltung von Grünflächen wird davon ausgegangen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft entstehen.

Es ist zu erwarten, dass der Bebauungsplan zusätzlichen Verkehr in geringfügigem Umfang induziert. Jedoch ist dieser mögliche Zuwachs zu vernachlässigen.

Aufgrund der im Lärmschutzgutachten errechneten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Verkehr und das benachbarte Gewerbegebiet werden in den Bebauungsplan Festsetzungen, die sich an den Empfehlungen des Gutachtens orientieren, zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes getroffen (Lärmschutzwand, Mindestschalldämmmaße für Bauteile, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, Unzulässigkeit von Dachfenster auf der lärmzugewandten Seite). Ebenso wird das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan differenziert (Zahl der Vollgeschosse).

Bestandsbeschreibung – Naherholung

Erholungsfunktion für die Allgemeinheit erfüllt das Gebiet dadurch, dass Fußwege zum Naherholungsgebiet Aschbachtal die Fläche kreuzen.

Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

Der durch die Neunutzung induzierte Verkehr wird direkt an die überörtliche Straße abgeleitet. Ungeachtet dessen ist aufgrund der Plangebietsgröße nicht von einer größeren Verkehrsbelastung auszugehen. Es wird davon ausgegangen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten sind. Vielmehr werden neue Flächen für die Wohnnutzung geschaffen. Die Wegeverbindungen werden erhalten.

Bestandsbeschreibung – Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet selbst liegen nach bisherigem Erkenntnisstand keine schutzwürdigen Kultur- oder Sachgüter vor.

Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Im Falle eines Bodenfundes ist das Landesdenkmalamt zu informieren.

Wirkungsgefüge / Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen im Wirkungsgefüge der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser und Klima/Luft. Die Wechselwirkungen zwischen den o.g. Umweltpotenzialen werden sich, bedingt durch die Inanspruchnahme von Lebensraum sowie Grund und Boden verändern. Erhebliche Veränderungen und Einschränkungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit sind auf Grund der geringen Plangebietsgröße und der umfangreichen Freiflächen im Umfeld des Plangebietes nicht zu erwarten. Auch ist eine nachhaltige Beeinträchtigung der Landschafts- und Erholungsfunktionen nicht zu erwarten.

Die Erschließung der Wohngebietsflächen hat auf Grund der Plangebietsgröße keine erheblichen nachteiligen Wechselwirkungen auf den Ressourcenverbrauch, wie z.B. Wasser und Energie, sowie die Erzeugung von Abwasser und Abfall.

Prognose und Alternativen

Der Umweltzustand innerhalb des Plangebiets wird sich durch die Umsetzung der Planung gegenüber dem Bestand bzw. dem bereits zulässigen Eingriff zwar geringfügig verändern, erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter sind jedoch nicht zu erwarten.

Eine Nichtdurchführung der Planung (0-Variante) würde bedeuten, dass die Erschließung des Areals entsprechend den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans als „Gemeinbedarfsfläche“ zulässig bliebe. Eine Abwägungsentscheidung hat darüber hinaus auch schon im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplans stattgefunden, der das Gebiet als „Angebotsfläche für die Siedlungsentwicklung“ darstellt. Eine Alternativenprüfung entfällt daher.

Zusammenfassung

Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Datenmaterials ergeben sich daraus, dass die Beschreibungen nicht auf umfänglichen Gutachten / Modelle / Prognosen zurückgreifen, die im Rahmen einer vollständigen UVP u.U. erforderlich wären.

Viele Aussagen basieren auf Erfahrungswerten und Abschätzungen und entsprechen somit im Detaillierungsgrad einer Wirkungsanalyse, die für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans jedoch ausreichend ist.

Die in den vorgenannten Kapiteln erarbeiteten Aussagen sind für eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 und 2a BauGB und § 17 UVPG ausreichend.

Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung)

Da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, entfällt nach derzeitigem Kenntnisstand ein weiteres Monitoring.

Nichttechnische Zusammenfassung

Das Plangebiet weist zwar ökologisch hochwertige Gehölzbestände auf, allerdings besteht für das Gebiet bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan Baurecht. Ein ökologischer Ausgleich muss deshalb nur für solche Eingriffe erfolgen, die über das damals festgesetzte Maß hinausgehen. Schutzobjekte und geschützte Strukturen sind nicht betroffen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans und die parallele Änderung des Bebauungsplans ergibt sich ein Versiegelungsgrad von rd. 45 %, der unter der möglichen Versiegelungsrate des rechtskräftigen Bebauungsplans liegt. Damit ist nicht von einem größeren Eingriff auszugehen. Die Schutzgüter Boden und Wasser werden durch die Festsetzungen nicht erheblich beeinträchtigt.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen und Wechselwirkungen auf die Wirkungsgefüge der untersuchten Schutzgüter sind nicht zu erwarten.