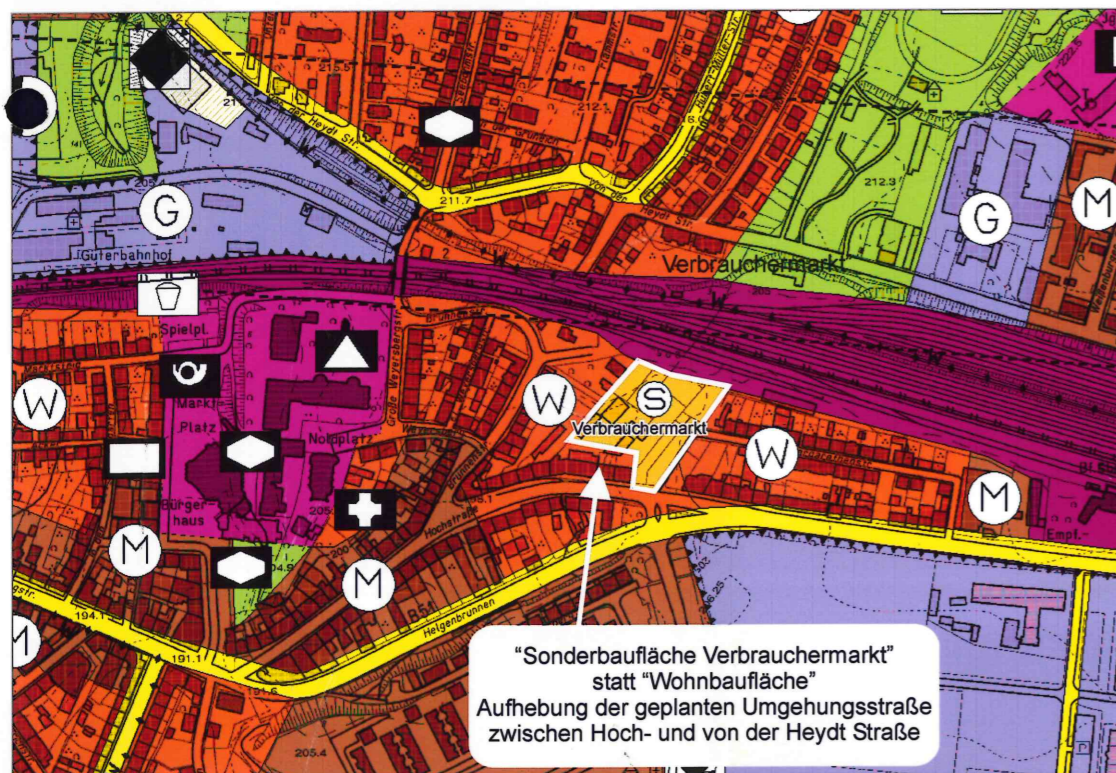


Bisherige Darstellung



Änderung



Änderung des Flächennutzungsplans des Stadtverbandes Saarbrücken im Bereich "Verbrauchermarkt Hochstraße" Stadt Saarbrücken Stadtteil Burbach

Zeichenerklärung



Sonderbaufläche Verbrauchermarkt

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)
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 26.11.04 über den Antrag der Stadt Saarbrücken zur Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) im Bereich "Verbrauchermarkt Hochstraße" unterrichtet.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurden mit Schreiben vom 16.11.04 frühzeitig unterrichtet und aufgefordert sich insb. zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung vom 16.11.04 bis 03.12.04 zu äußern.
Die Bürger wurden von dieser Änderung auf einer Bürgerversammlung am 13.01.05 und durch Auslegung vom 03.01.05 bis 02.02.05 frühzeitig unterrichtet (§ 3 Abs.1 BauGB). Die Unterrichtung wurde am 22.12.04 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Planungsrat des Stadtverbandes Saarbrücken hat am 25.02.05 den Entwurf und die öffentliche Auslegung dieser Änderung (§ 3 Abs.2 BauGB) beschlossen.
Der Entwurf dieser Änderung hat mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 07.03.05 bis 08.04.05 einschließlich öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 26.02.05 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 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 29.04.05 entschieden.
Der Planungsrat des Stadtverbandes Saarbrücken hat am 29.04.05 die Änderung des Flächennutzungsplans "Verbrauchermarkt Hochstraße" beschlossen.
Die wiederholte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurde in der Saarbrücker Zeitung am 20.08.05 (§ 3 Abs. 2 BauGB) bekannt gemacht.
Die wiederholte öffentliche Auslegung der Flächennutzungsplanänderung fand in der Zeit vom 29.08.05 bis 30.09.05 (§ 3 Abs. 2 BauGB) statt.
Der Planbeschluss wurde am 14.10.05 wiederholt

DER PLANUNGSTRÄGER
Saarbrücken, den 05.12.2005
Der Stadtverbandspräsident

Michael Burkert

Michael Burkert

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gem. § 6 Abs.1 ~~in V.m. § 200~~ BauGB vom Ministerium für Umwelt genehmigt.

Saarbrücken, den 09.12.2005

Ministerium für Umwelt
AZ.: C12-9-188/05 Be
(Piro)
Techn. Ang
SAARLAND
Ministerium für Umwelt
Postfach 102461
66024 Saarbrücken

BEARBEITUNG
Stadtverband Saarbrücken
Amt für Bauen, Umwelt und Planung

Brutze

Die Genehmigung ist am 19.12.2005 gem. § 6 Abs.5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Damit wird die Änderung des Flächennutzungsplans "Verbrauchermarkt Hochstraße" 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

Erläuterungen zur Änderung des Flächennutzungsplans in Saarbrücken Burbach - „Verbrauchermarkt Hochstraße“

Die Änderung des Flächennutzungsplans schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit rd. 1.200 qm Geschossfläche mit angeschlossenem Parkplatz. Ein bestehender Lebensmittelmarkt beabsichtigt, seinen bisherigen Standort in der Hochstraße aufzugeben und an den geplanten Standort zu verlagern. Die Bedeutung der Hochstraße als zentraler Einkaufs- und Dienstleistungsbereich im Stadtteil Burbach soll damit gesichert werden. Die ursprünglich in diesem Bereich geplante neue Verbindung von der Hochstraße zur Von-der-Heydt Straße wird aufgegeben und aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen.

Die Landeshauptstadt Saarbrücken stellt parallel den Bebauungsplan Nr. 241.16.00 „Brunnenstraße - Margarethenstraße - Hochstraße“ auf, dessen erster Bauabschnitt den Verbrauchermarkt planungsrechtlich absichert. Der Bebauungsplan bewirkt eine Änderung des als Bebauungsplan übergeleiteten Ortsplan-Teilabschnittes von 1955 - Nr. 241.02.00 „Breitestraße - Hochstraße“, welcher außerhalb des Geltungsbereiches der jetzt eingeleiteten Bebauungsplanänderungen Rechtskraft behalten wird.

Das Plangebiet ist bislang eine ungeordnete, inhomogene Freifläche. Mit Ausnahme gebäudebezogener Freiflächen war das Gebiet in der Vergangenheit baulich genutzt. Ursprünglich wurde es vom Rastbach von Norden nach Süden durchflossen. Der Rastbach ist heute von der Quelle bis zur Mündung in die Saar verrohrt und Teil der Abwasserkanalisation. Die Kanaltrasse ist im Zuge von Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Die geplante Erschließung für den Individualverkehr erfolgt von der Hochstraße über einen Ausbau der Margarethenstraße. Durch die Hochstraße laufen die GSS Linien 10, 17, 34, 38 und 39 mit Haltestellen in der Hoch- und Brunnenstraße; der Bahnhofsbereich Burbach-Bahnhof ist knapp 500 m entfernt. Insgesamt besteht so eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Durch die baulichen Vornutzungen ist bereits ein flächiger Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt und durch die bisherige rechtswirksame Darstellung im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ erlaubt. Ein Ausgleich ist somit im Hinblick auf § 1a Abs. 3, Satz 4 BauGB nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt im Randbereich einer ehemaligen Eisenerzkonzession. Im Zuge von Baumaßnahmen muss bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau geachtet werden.

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Das Planvorhaben

Das Plangebiet ist rd. 0,65 ha groß. Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit max. 1.200 qm Verkaufsfläche und angeschlossenem Parkplatz zu schaffen. Dazu soll das Plangebiet als "Sonderbaufläche Verbrauchermarkt" statt als "gemischte Baufläche" dargestellt werden. Die geplante Verbindung von der Hochstraße zur Von-der-Heydt Straße wird aufgegeben und aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen.

1.2 bestehende Planungsziele

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des als Bebauungsplan übergeleiteten Ortsplan-Teilabschnittes von 1955 - Nr. 241.02.00 „Breitestraße - Hochstraße“. Es liegt außerhalb bestehender Schutzgebiete des Gewässer-, Natur- und Landschaftsschutzes. Es existieren keine biotopkartierten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches.

Der Landschaftsplan stellt den Standort als Siedlungsfläche dar. Originäre Ziele des Landschaftsplans sind nicht betroffen. Der Planungsabsicht stehen keine erkennbaren Ziele der Landesplanung entgegen. Der aktuelle Landesentwicklungsplan Umwelt stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche dar. Insbesondere sind im Planungsbereich die Maßgaben des BBodSchG zu beachten.

2.2. Beschreibung des Umweltzustandes sowie der Umweltmerkmale der erheblich beeinflussten Gebiete

Im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Die für die Änderung des Flächennutzungsplans wesentlichen Aussagen werden nachfolgend wiedergegeben.

- Schutzgüter Flora / Fauna / biologische Vielfalt

Die von der Planung betroffene Fläche stellt sich als gewerbliche Brachfläche dar, die in den Randbereichen von baum- und strauchbestandene Flächen bzw. Ruderalflächen geringer Wertigkeit gesäumt wird. Ökologisch höherwertige Strukturen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Während die Böschungsbereiche zum Bahngelände im Wesentlichen von Gebüsch- und Ruderalstrukturen bestanden werden, sind innerhalb des Gebietes ökologisch geringwertige Trittrasen- und Schotterflächen bzw. Ruderalflächen zu finden.

- Schutzgut Boden

Durch die Vornutzung war der Geltungsbereich durch Gebäude oder Erschließungsflächen / Stellplatzflächen weitgehend versiegelt oder teilversiegelt. Ausnahmen bilden die Brach-/ Gehölzflächen in den Randflächen. Natürliche Bodenverhältnisse sind wegen der intensiven Vornutzung nicht vorhanden. Die natürlichen Bodenfunktionen, wie Puffer-, Filtereigenschaften, natürliche Fruchtbarkeit, sind bereits durch die Vornutzung stark beeinträchtigt.

Im Vorfeld wurde ein Gutachten erstellt, das folgende relevante Grundaussagen enthält:

Bei der gutachterlichen Erkundung *„wurden aufgefüllte Massen als oberste Schicht erkundet. (...) Die Auffüllung setzt sich sehr inhomogen zusammen und ist in der Regel durch Müll, Bauschutt, Schotter, HO-Material, Plastik, Autoreifen, u.ä. geprägt.“* Zum Teil wurden Fundamente der ehemaligen Bebauung gefunden. Bezüglich Bodenbelastungen kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

„Aus umwelttechnischer Sicht ist der Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) im vorliegenden Fall nicht relevant (Anheben des Geländeniveaus). Im Hinblick auf die geplante

Nutzung ergeben sich somit keine Restriktionen. Eine akute Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser ist aufgrund der lokal erhöhten Schadstoffgehalte nicht zu erwarten. “

Gemäß Schreiben des Ministeriums für Inneres, Familien, Frauen und Sport (Abt. B4) vom 12.12.2004 sind Munitionsfunde aus dem 2. Weltkrieg nicht auszuschließen.

Nutzungseinschränkungen durch bergbauliche Einwirkungen sowie Restriktionen aufgrund der Geologie (geologische Störungen) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

- Schutzgut Wasser

Der das Gebiet durchquerende Rastbach ist vollständig verrohrt und hat seine Funktion als natürliches Gewässer verloren. Durch die Vornutzung war der Geltungsbereich durch Gebäude oder Erschließungsflächen / Stellplatzflächen bereits weitgehend versiegelt oder teilversiegelt. Somit trägt bzw. trug das Gebiet nicht in vollem Umfang zur örtlichen Grundwasserneubildung bei. Weitergehende Festsetzungen zur Vermeidung unnötiger Oberflächenversiegelung sind Aufgabe des Bebauungsplans.

- Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Es sind keine das Orts- oder Landschaftsbild prägenden Elemente betroffen; durch die Verrohrung und bauliche Vornutzung hat der Verlauf des Rastbachs seine Bedeutung für das Stadt- bzw. Landschaftsbild verloren.

- Schutzgüter Klima / Luft

Gemäß Klimafunktionsplan der Landeshauptstadt Saarbrücken wird das Plangebiet vom Stadtklima geprägt, das sich durch einen überwiegend versiegelten Stadtbereich mit weniger als 50% Grünflächenanteil und viergeschossiger Bebauung auszeichnet. Der Luftaustausch ist eingeschränkt. Schwüle und Hitzestress treten zeitweise auf. Mikroklimatisch wirksam sind die Baum- und Gebüschgruppen entlang des Bahndamms und in den angrenzenden Gärten der Wohnbebauung. Lärm- und Abgasbelastungen gehen derzeit vom Plangebiet nicht aus. Größere Belastungen treten hingegen durch den Verkehr der Hochstraße auf.

- Schutzgüter Bevölkerung, Gesundheit des Menschen

Im Plangebiet sind derzeit keine Nutzungen vorhanden (Gewerbebranche); bestehende Gebäude wurden zwischenzeitlich abgerissen. Allerdings grenzen sowohl Wohngebäude als auch gewerbliche Nutzungen / Bahngelände direkt an das Plangebiet an. Erholungsfunktion für die Allgemeinheit erfüllt das Gebiet nicht.

Erschlossen wird das Plangebiet von der Hochstraße aus. Der Verkehr wird nicht durch schutzbedürftige Gebiete gelenkt, da die Fläche direkt an die Hochstraße angebunden ist, die die mit der Nutzung des Geländes (Einzelhandel) induzierten Verkehrsströme problemlos aufnehmen kann. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Margarethenstraße, über deren ausgebauten südlichen Teil die Anbindung des Marktes erfolgen wird und hier ausgebaut wird, im weiteren Verlauf eine Mehrbelastung erfahren wird, da sie als Abkürzung oder Schleichweg nicht in Frage kommt.

Zwar entstehen im Rahmen der Neunutzung ein Parkplatz für den Kundenverkehr und eine Anlieferungszone für LKWs, die eine Lärmbelastung für die angrenzende Wohnbebauung / Bevölkerung induzieren. Die damit verbundene künftige Lärmbelastung für die Anwohner dürfte jedoch nicht zu höheren Belastungen führen, als dies bei Umsetzung des alten Bebauungsplans zu erwarten gewesen wäre.

In Alt-Saarbrücken sind in den letzten Jahren 3 neue Discounter auf Standorten in Wohngebieten genehmigt und errichtet worden, deren Stellplatz-Emissionen ebenfalls auf die rückwärtigen Seiten von unmittelbar benachbarten Wohngrundstücken einwirken. Zwar handelt es sich bei diesen Märkten aufgrund ihrer Verkaufsfläche nicht um großflächigen Einzelhandel. Entscheidend ist aber, dass der hier geplante Lebensmittelmarkt zwar oberhalb der Schwelle zur Großflächigkeit liegt, mit der festgesetzten Zulässigkeit von 1200 qm Verkaufsfläche aber eng begrenzt wird. Unter Berücksichtigung der großstädtischen Verhältnisse einerseits und der Tatsache dass die Raumwirksamkeit des geplanten Lebensmittelmarktes

durch die strenge Limitierung der Verkaufsfläche und der Grundstücksfläche, die nur eine Zahl von rund 70 Stellplätzen zulässt, begrenzt bleibt, ist daher von der Verträglichkeit mit der Wohnfunktion in den benachbarten gemischten Bauflächen auszugehen.

Es wird deshalb davon ausgegangen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten sind. Vielmehr dient das Vorhaben dazu, die örtliche Nahversorgung der Bevölkerung zu sichern.

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

- Wirkungsgefüge / Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen im Wirkungsgefüge der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser und Klima/Luft. Da es sich um ein ehemals bebautes Gebiet handelt, haben sich die Wechselwirkungen durch die gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter des Bestandes mit dem Umfeld im Laufe der Zeit stabilisiert. Erhebliche Veränderungen und Einschränkungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit sind deshalb nicht zu erwarten.

Auch ist eine nachhaltige Beeinträchtigung der Landschafts- und Erholungsfunktionen nicht zu erwarten.

Die Neunutzung hat keine nachteiligen Wechselwirkungen auf den Ressourcenverbrauch, wie z.B. Wasser und Energie, sowie die Erzeugung von Abwasser und Abfall, da es sich um eine Verlagerung des Einzelhandelsstandortes innerhalb des Stadtteils Burbach handelt. Vielmehr könnte dadurch, dass das Vorhaben der Innenentwicklung in einem maroden Stadtteil mit z.T. schon deutlichen Leerständen dient, zur Sicherung des Absatzes von Wasser und Energie beitragen.

2.3. Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung des Planvorhabens

Der Umweltzustand innerhalb des Plangebiets wird sich durch die Umsetzung der Planung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht verschlechtern. Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Insbesondere bei den Schutzgütern Landschaft (Ortsbild), Boden und Wasser sind Verbesserungen zu erwarten.

Eine Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante) würde weiterhin eine ungeordnete Nutzung in Teilbereichen des Gebietes zulassen bzw. würde bedeuten, dass eine Bebauung nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zulässig bliebe.

2.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch die aufgegebenen Vornutzungen ist bereits ein flächiger Eingriff in Natur und Landschaft vorhanden und durch die rechtswirksame Darstellung im Flächennutzungsplan erlaubt. Ein Ausgleich ist somit im Hinblick auf § 1a Abs. 3, Satz 4 BauGB nicht erforderlich.

Hinsichtlich der vorhandenen Bodenbelastungen sind Maßnahmen im Rahmen der Bauausführung zu treffen, die für den Flächennutzungsplan jedoch nicht relevant sind.

Maßnahmen zur Minderung von Oberflächenversiegelungen und Erhalt bzw. Neuanlage von Vegetationsbeständen im Rahmen der geplanten Erschließung und Bebauung sind Aufgabe des Bebauungsplans.

2.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der vorgesehene Einzelhandelsstandort wurde im Rahmen des Programms Stadtumbau West zur Förderung des Burbacher Zentrums durch Schaffung eines neuen Lebensmittelmarktes für die örtliche Nahversorgung ausgewählt. Da er in zentraler Lage mit einer großen Zahl von Einwohnern im fußläufigen Einzugsbereich liegt, ist diese Nutzung dieser Brachfläche einem Standort an weniger integriertem Standort in jedem Falle vorzuziehen.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren in der Umweltprüfung, technische Lücken, fehlende Kenntnisse

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Datenmaterials ergeben sich nicht, da die Abschätzungen im Detaillierungsgrad einer groben Wirkungsanalyse entsprechen. Die in den vorgenannten Kapiteln erarbeiteten Aussagen sind somit für eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 und 2a BauGB und § 17 UVPG ausreichend.

3.2 Überwachungsmaßnahmen

Da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, entfällt auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ein weiteres Monitoring.

4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Ziel der Planung ist die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes zur Sicherung der Versorgung im Stadtteil Burbach.

Das Plangebiet war schon der Vergangenheit teilweise bebaut und versiegelt. Mit Ausnahme des Gehölzbestandes an den Böschungen zum Bahngelände sind keine ökologisch höherwertigen Vegetationsbestände vorhanden.

Angesichts der vorhandenen Erschließung und Bebauung wird dem Ziel des sparsamen Umganges mit Grund und Boden nachgekommen. Bei der Prüfung von Alternativen ergibt sich, dass der im Rahmen des Programms Stadtumbau West festgelegte Standort aufgrund seiner zentralen Lage mit einer großen Zahl von Einwohnern im fußläufigen Einzugsbereich günstig liegt, dass Nutzung dieser Brachfläche für die Ansiedlung bzw. Verlagerung eines Lebensmittelmarkt weniger integrierten Standorten in jedem Falle vorzuziehen ist.

Die Änderung des Flächennutzungsplans bereitet keine Bebauung vor, die zu einem höheren Maß an Versiegelung oder zu einem größeren Eingriff in die Umweltverhältnisse führt, als dies bereits nach der bisherigen Planungszielsetzung möglich ist. Von einem zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft ist somit nicht auszugehen. Sonstige erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.