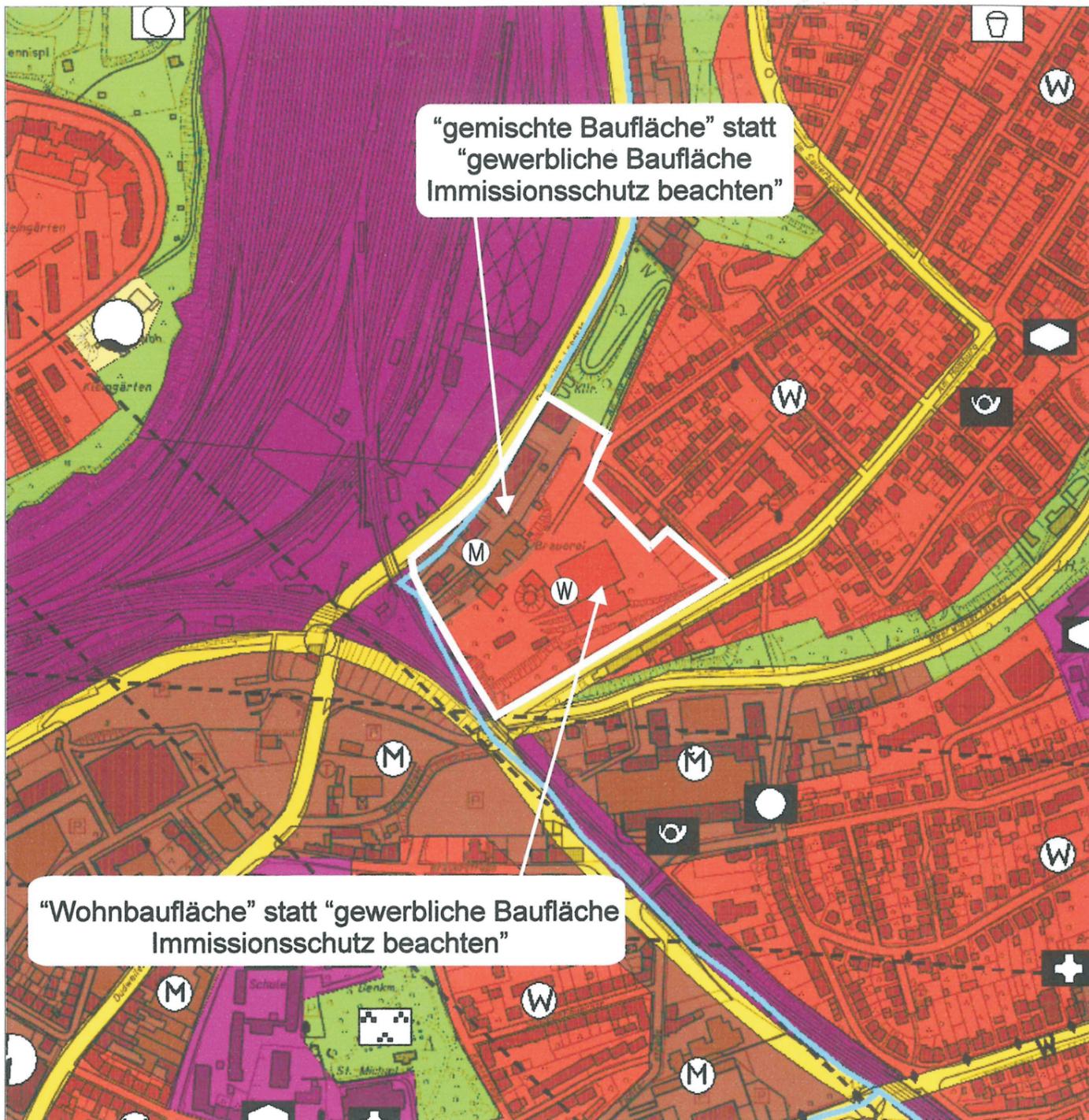


Flächennutzungsplan - Änderung "ehem. Brauereigelände am Homburg" Saarbrücken St. Johann



STATIONEN

Vorgezogene Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung
sowie die Auslegung der Planungsabsicht in der Zeit

am 09.07.2003
vom 30.06.2003
bis 08.07.2003
vom 24.07.2003
bis 22.08.2003
vom 26.09.2003

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

vom 11./12.10.2003
vom 20.10.2003
bis 21.11.2003
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.: C11-135/04 Pr

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

SAARLAND
Ministerium für Umwelt
Postfach 102481
66024 Saarbrücken

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.



Flächennutzungsplan

"Wohnbaufläche" und "gemischte Baufläche"

statt

"gewerbliche Baufläche
Immissionsschutz beachten"

Änderung

Saarbrücken - St. Johann
im Bereich "ehem. Brauereigelände
am Homburg"

Wohnbaufläche

gemischte Baufläche

Erläuterungen zur Änderung des Flächennutzungsplans in Saarbrücken - „ehem. Brauereigelände am Homburg“

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Wohnbebauung auf dem Homburg geschaffen. Es sollen rd. 75 Wohneinheiten neu geschaffen werden; dieses Neubaupotenzial liegt innerhalb der Entwicklungsziele des „Landesentwicklungsplans Siedlung“ für die Landeshauptstadt Saarbrücken.

Der gemischt genutzte Bereich entlang der Dudweiler Landstraße wird planungsrechtlich gesichert und als „gemischte Baufläche“ dargestellt.

Die Landeshauptstadt Saarbrücken stellt parallel zu diesen Änderungen des Flächennutzungsplans den gleichnamigen Bebauungsplan Nr.: 137.08.00 „ehem. Brauereigelände Am Homburg“ auf.

Das Planungsgebiet wird über die Wallotstraße an das Verkehrsnetz angebunden. Die das Plangebiet an das örtliche Verkehrsnetz anbindenden Straßen sind so ausgebaut, dass sie die geringfügige Erhöhung der Verkehrsbelastung ohne zusätzliche Maßnahmen aufnehmen können. Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr bestehen zum Meerwiesertal hin über die Linie 38 - Haltestelle „Wallotstraße“ – und zur Dudweiler Landstraße über die Linien 10, 15 und 16 - Haltestelle Hauptgüterbahnhof - der GSS.

Im Kataster des Stadtverbandes über kontaminationsverdächtige Flächen ist für die gesamte Planungsfläche ein kontaminationsverdächtiger Standort mit der Kennziffer 0131984E eingetragen. Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde eine historische Recherche zur Umweltrelevanz verschiedener historischer Nutzungen auf dem Betriebsgelände der ehemaligen Brauerei Neufang durchgeführt. Im Ergebnis wird festgestellt:

„Die Tanks der ehemaligen Betriebstankstelle an der privaten Auffahrtstraße von der Dudweiler Landstraße sind vor einer zukünftigen Überbauung vor einem Ausbau durch ein entsprechendes Fachunternehmen zu reinigen und ordnungsgemäß zu entsorgen.“ Munitionsfunde können innerhalb des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. Vor dem Beginn von Erdarbeiten wird das vorsorgliche Absuchen des Plangebietes durch den Kampfmittelräumdienst empfohlen. Diese Maßnahmen sind im Rahmen der Bebauungsplanung und bei der Realisierung der Bauvorhaben zu beachten.

Im Ergebnis eines Baugrundgutachtens finden sich auf den Flächen des Plangebietes Auffüllungen von bis zu 3 Meter Mächtigkeit, die zum Teil lose gelagert sind. Unter dem Plangebiet befindet sich ein System von Felsenkellern. Für die Gründung von Bauvorhaben sollen in den Erläuterungen zum Bebauungsplan detaillierte Hinweise gegeben werden.

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. Das ehemalige Brauereigelände ist weitgehend versiegelt. Durch die geplante Wohnbebauung mit den dazugehörigen Garten- und Grünflächen sowie durch den Erhalt von Baumbeständen am Rand des Gebietes kann das Geländeklima verbessert werden.

Zur Überprüfung möglicher Lärmbeeinträchtigungen durch den Güterbahnhof und die Güterumschlagsbetriebe an der Dudweiler Landstraße wurde im Rahmen der Bebauungsplanung ein Lärmgutachten erstellt. Im Ergebnis wird festgestellt:

„Aufgrund der gutachterlichen Stellungnahme des TÜV Saarlandes werden die für den Verkehrslärm zulässigen Geräuschimmissionen tags eingehalten und nachts überschritten. Maßgeblich sind insbesondere die Geräusche in Zusammenhang mit dem Rangierbetrieb der Bahn sowie auch die durchfahrenden Züge. Aufgrund der Überschreitung der gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung geltenden Immissionsgrenzwerte nachts sind zur Sicherstellung der Nachtruhe und zum Schutz der Regenerationszeiten der zukünftigen Bewohner des Gebietes entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen und bauplanungsrechtlich festzusetzen. Der Gutachter empfiehlt aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Hangkante, die eine Lärmschutzwand ausschließt) passive Schallschutzmaßnahmen, um ausreichend niedere Innenschallpegel in den Schlafräumen gewährleisten zu können.

Der TÜV Saarland ermittelte in seiner gutachterlichen Stellungnahme auf Grundlage der VDI Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, dass die geforderten Immissionswerte der 16. BImSchV eingehalten werden, wenn Fenster mit einem Schalldämmmaß von 32 db eingebaut werden. Dies entspricht der Schallschutzklasse 2 der VDI 2719 und wird von den aufgrund der Wärmeschutzverordnung in Neubauten üblicherweise eingebauten Fenstern erreicht. Im Gegensatz zur DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ legt die VDI Richtlinie 2719 Anhaltswerte für Innenschallpegel in Räumen fest, d.h. dass in der Beurteilung der Immissionssituation auch die Größe der Fenster, der Übergang von Wandfläche in die Dachhaut etc. berücksichtigt werden.

Demnach sind im Bebauungsplan weitere Definitionen von Bauteilen in Hinblick auf ihre schallschützende Wirkung zu definieren. So sind die Schlafräume der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegenden Vorhaben mit schalldämpften Lüftungselementen auszurüsten. Die Außenwände aller Schlafräume müssen ein resultierendes bewertetes Bauschall - Dämmmaß von $R'_{w,res} = 34$ db aufweisen. Die Schall - Dämmmaße der Teilflächen ... sind unter Berücksichtigung ihrer Flächengrößen so zu wählen, dass dieses resultierende Schall - Dämmmaß von der gesamten Außenfläche erreicht wird.“ Insgesamt ergeben sich aus den vorgenannten Gutachten Schallschutzmaßnahmen, die im Flächennutzungsplan nicht darstellbar, jedoch im Bebauungsplan durch geeignete Festsetzungen zu regeln sind.

Die bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans stellten das gesamte, über lange Zeit bereits baulich genutzte Plangebiet als Baufläche dar; auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist daher gemäß § 1a letzter Satz BauGB ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich, da er bereits vor Beginn dieser Planänderung erfolgt ist und nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans möglich war.