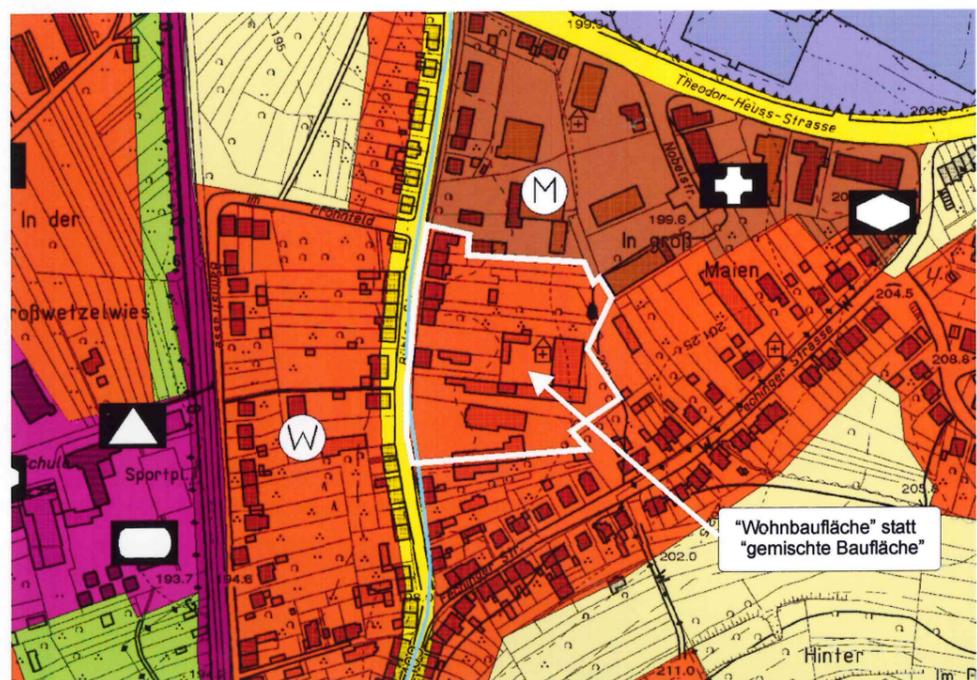


Bisherige Darstellung



Geplante Änderung



Änderung des Flächennutzungsplans des Stadtverbandes Saarbrücken im Bereich "Zwischen Bühler und Fehinger Straße" Stadt Saarbrücken Stadtteil Güdingen

Zeichenerklärung



Planungsrechtliche Grundlagen

Für das Planungsverfahren 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 25.02.05 über den Antrag der Stadt Saarbrücken zur Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) im Bereich "**Zwischen Bühler- und Fehinger Straße**" unterrichtet.

Die Bürger wurden von dieser Änderungsabsicht auf einer Bürgerversammlung am 03.03.05 und durch Auslegung der Planungsunterlagen vom 17.02.05 bis 02.03.05 frühzeitig unterrichtet (§ 3 Abs.1 BauGB). Die Unterrichtung wurde am 16.02.05 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig unterrichtet und aufgefordert sich insb. zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (sog. Scoping) vom 03.02.05 bis 28.02.05 zu äußern (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Der Planungsrat des Stadtverbandes Saarbrücken hat am 24.06.05 den Entwurf der Änderung und die öffentliche Auslegung beschlossen (§3 Abs. 2 BauGB).

Der Entwurf der Änderung hat mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 11.07.05 bis 12.08.05 einschließlich öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 02.07.05 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 Saarbrücken im Rahmen der Abwägung zum Planbeschluss am 30.09.05 entschieden.

Der Planungsrat des Stadtverbandes Saarbrücken hat die Änderung des Flächennutzungsplans "**Zwischen Bühler- und Fehinger Straße**" am 30.09.05 beschlossen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.11.05 um Stellungnahme in der angegebenen Frist gebeten (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Aus den Inhalten der diesbezüglich eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich keine Konsequenzen für die Planung.

Die eingegangenen Einwände von Herrn Fritz Michel, vertreten durch die Rechtsanwälte Rapräger, Hoffmann & Partner wurden mit Schreiben vom 20.10.05 zurückgezogen. Eine Mitteilung gemäß (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB) entfällt daher.

DER PLANUNGSTRÄGER
Saarbrücken, den 01.03.2006
Der Stadtverbandspräsident

Michael Burkert

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

Saarbrücken, den 13.03.2006

Ministerium für Umwelt
AZ: C12-10-42/06
SAARLAND
Ministerium für Umwelt
Postfach 102461
66024 Saarbrücken
Techn. Ang.

BEARBEITUNG
Stadtverband Saarbrücken
Amt für Bauen, Umwelt und Planung

Die Genehmigung ist am 23.03.2006 gem. § 6 Abs.5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Damit wird die Änderung des Flächennutzungsplans "**Zwischen Bühler- und Fehinger Straße**" 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-Güdingen - „Zwischen Bühler- und Fechinger Straße“

Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung in diesem bislang gemischt genutzten Gebiet kann durch die Änderung des Flächennutzungsplans die Wohnfunktion im Zentrum von Güdingen gestärkt werden. Ein Investor will die frei gewordenen Flächen mit Wohnhäusern bebauen. Für das Planungsgebiet ändert die Landeshauptstadt Saarbrücken parallel den Bebauungsplan Nr. 471.13.00 „Zwischen Bühler- und Fechinger Straße“

Die Änderung betrifft das Gebiet zwischen der Bühler Straße im Westen und der Fechinger Straße im Südosten. Nördlich schließt sich das Gewerbegebiet an der Theodor-Heuss Straße an. Das Gebiet war bislang mit Wohnhäusern incl. Gärten und Firmen der Automobilbranche baulich genutzt. Die gewerblichen Nutzungen wurden aufgegeben, so dass in der südlichen Hälfte des Gebietes rd. ein Hektar für eine ergänzende Wohnbebauung freigeworden ist. Nennenswerte Grün- und Freiflächen gibt es im Gebiet nicht.

Die Ergänzung der Wohnbebauung kann über die Bühler Straße erschlossen werden. Die Zunahme des Verkehrsaufkommens wurde im Bebauungsplanverfahren berechnet. Durch die GSS Linie 21, Haltestellen „Bahnstraße“ und „Langenfeld“ besteht eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die geplante Wohnbebauung kann an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

Das Kataster kontaminationsverdächtiger Flächen des Stadtverbandes verzeichnet vier Verdachtsflächen: 0472704B (Bauunternehmen mit Betriebstankstelle), 0470944F (Heizölhandel, Spedition), 0473334A (Kfz-Werkstatt) und 0470698B (Holzbau und Holzschutz, Möbelverkauf). Vom Vorhabenträger für die geplante Wohnbebauung wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans eine Altlastuntersuchung beauftragt. Im Ergebnis werden die geringfügigen und punktuellen Verunreinigungen in ihrem Gefährdungspotenzial für die Umwelt als nicht erheblich für die Verwirklichung der städtebaulichen Planungsabsicht eingeschätzt, so dass eine Kennzeichnung im Flächennutzungsplan gemäß § 6 Abs. 3, Ziffer 3 BauGB nicht erforderlich ist. Im Bebauungsplan sind jedoch die o. g. Hinweise auf die festgestellten Bodenverunreinigungen aufzunehmen und bei der Planverwirklichung zu berücksichtigen. Im Planungsgebiet muss mit Munitionsfunden gerechnet werden. Vor dem Beginn von Bauarbeiten wird eine Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen.

Schützenswerte Biotope und Schutzgebiete werden von der Planungsabsicht nicht betroffen. Durch die ehemalige gewerbliche Nutzung ist bereits ein flächiger Eingriff in Natur und Landschaft vorhanden. Mit der geplanten Wohnnutzung werden einerseits Teile des Areals erneut versiegelt, andererseits entsteht durch die Anlage von Gärten und begleitenden Grünflächen Vegetation anstelle der vegetationslosen Gebäude- und Betriebsflächen. Da der Eingriff in Natur und Landschaft bereits in der Vergangenheit erfolgt ist und eine vergleichbare bauliche Nutzung bereits durch die derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplans als „gemischte Baufläche“ zulässig war, ist ein Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Die Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans bereitet die Errichtung von Wohngebäuden auf ca. 1,8 ha Fläche vor; bei der im Landesentwicklungsplan Siedlung vorgesehenen Baudichte von 25 Wohneinheiten pro Hektar können darauf rd. 45 Wohneinheiten realisiert werden. Diese Zahl liegt innerhalb des Entwicklungsspielraums der Landeshauptstadt Saarbrücken.

Umweltbericht

Die Landeshauptstadt Saarbrücken hat einen Umweltbericht zum parallel aufgestellten Bebauungsplan erstellt. Obwohl der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung nur einen Teil des Bebauungsplangebietes einnimmt, werden die Aussagen und Ergebnisse dieses Umweltberichtes hier weitgehend übernommen (*zitierte Passagen kursiv*).

Inhaltsübersicht

1. Einleitung

- 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans
- 1.2 Kurzdarstellung der Festsetzungen des Bebauungsplans
- 1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen
- 1.4 Berücksichtigung der fachgesetzlichen Ziele und Fachplanungen

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

- 2.1.1 Mensch
- 2.1.2 Pflanzen und Tiere
- 2.1.3 Boden
- 2.1.4 Wasser
- 2.1.5 Luft und Klima
- 2.1.6 Landschaft
- 2.1.7 Kultur- und Sachgüter
- 2.1.8 Wechselwirkungen

2.2 Prüfung der Verträglichkeit nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie

2.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

- 2.3.1 Mensch
- 2.3.2 Pflanzen und Tiere
- 2.3.3 Boden
- 2.3.4 Wasser
- 2.3.5 Luft und Klima
- 2.3.6 Landschaft
- 2.3.7 Kultur- und Sachgüter
- 2.3.8 Wechselwirkungen

2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

- 2.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung
- 2.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

3. Sonstige Angaben

- 3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren
- 3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
- 3.3 Beschreibung der Überwachungsmaßnahmen

4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

1. Ziele und Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplans

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans hat das Ziel, die Wohnfunktion im Zentrum von Güdingen zu stärken. Dies ist möglich, da die gewerbliche Nutzung in diesem bislang gemischt genutzten Gebiet aufgegeben wurde und ein Investor die frei gewordenen Flächen mit Wohnhäusern bebauen will. Dazu ist eine Änderung des Flächennutzungsplans von „gemischte Baufläche“ in „Wohnbaufläche“ erforderlich.

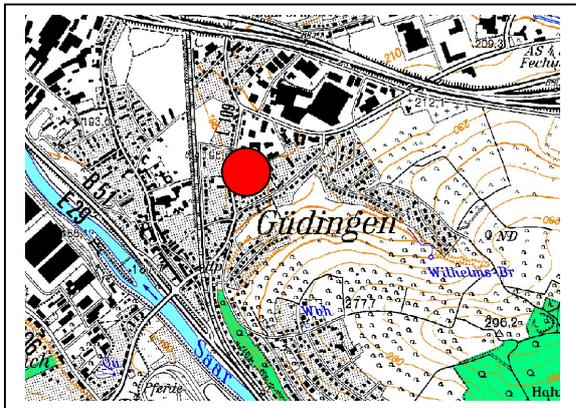


Abb. 1: Lage des Plangebiets

Geplant ist eine Wohnanlage, bestehend aus Reihen- und Einzel-Einfamilienhäusern einschließlich der zugehörigen Stellplätze und Garagen. Hauptziel der Planung ist gegenüber dem bestehenden gewerblich gemischten Charakter des Baugebietes eine Stärkung der Wohnfunktion durch die Festsetzung als Wohn- (WA) mit ebenerdigen Wohnformen.

1.1 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Neben den in Kap. 1. bereits angesprochenen Gesetzen sind hinsichtlich des Umweltschutzes für den vorliegenden Bebauungsplan insbesondere als bedeutsam zu nennen: das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Saarländische Naturschutzgesetz (SNG), das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sowie die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – (TA Lärm) bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Dies ist darin begründet, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere „... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ sowie „die Belange des Bodens“ zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB. Zudem relevant sind hier die Bestimmungen bzgl. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie „die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Als Quellen der Hintergrundbelastung durch Lärm hervorzuheben sind die Bahnstrecke Saarbrücken-Mannheim (ca. 200 westlich) und die in Hochlage geführte Autobahn A6 (ca. 450 m nördlich). *Fachplanerisch bedeutsam sind die Festlegungen des Landesentwicklungsplans Umwelt und die Darstellungen und Ziele des Landschaftsplanes* (Einzelheiten der dort enthaltenen Zielsetzungen s. Kap. 2.1 – 2.1.8).

1.2 Berücksichtigung der fachgesetzlichen Ziele und Fachplanungen

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt in Übereinstimmung mit den fachgesetzlichen Zielen unter weitgehender Beachtung der fachplanerischen Vorgaben. Allerdings ist für das Plangebiet aufgrund der aktuellen Festlegungen des Landesentwicklungsplans Umwelt („Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen“) ein paralleles Zielabweichungsverfahren erforderlich, in dem geprüft wird, ob ein Abweichen der Planungsabsicht von dieser Zielsetzung vertretbar ist.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Erfassung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes erfolgt nach Maßgabe des § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) – i) BauGB getrennt für die verschiedenen Umweltaspekte einschließlich der Wechselwirkungen anhand des vorliegenden Kartenmaterials und von Literatur, sowie unter Berücksichtigung der Untersuchungen weiterer Gutachter zum Bebauungsplan. Diese Datengrundlagen wurden durch eigene Erhebungen ergänzt.

Da die Umwelt als Ganzes sich einer Erfassung und Bewertung entzieht, hat sich in der planungswissenschaftlichen Diskussion und in der Planungspraxis die Fokussierung auf sogenannte „Schutzgüter“ (vgl. Kap. 2.1.1 – 2.1.8) durchgesetzt, die durch eine Verknüpfung von grundsätzlich anerkannten wissenschaftlichen Erkenntnissen sowie der ökologischen Wirkungsforschung mit den Zielvorstellungen des Umwelt- und Naturschutzes in der Umweltplanung für komplexe Sachverhalte stellvertretend als Indikatoren stehen. Der räumliche und sachliche Untersuchungsbedarf ergibt sich aus den örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der möglichen Reichweite von Auswirkungen der Planung und den eingeführten Methoden der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).

Die verwendete Bewertungsmethode ist, ausgehend von den genannten gesetzlichen Anforderungen, für die Schutzgüter des Umwelt- und Naturschutzes räumlich-strukturell identifizierend bzw. charakterisierend angelegt. Die Analyse der Bestandssituation (Ist-Zustand), erfolgt wirkungsanalytisch deskriptiv, und zwar im Kontext zum jeweils betrachteten Schutzgut. Ordinal skalierte Werturteile bzgl. der Bedeutung des Plangebiets für ein Schutzgut aufgrund der räumlich-strukturellen Ausprägung, werden verbal - argumentativ abgegeben (Bedeutung des Plangebiets in Bezug auf das Schutzgut: gering, mittel, hoch).

Eine Bewertung der Biotoptypen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere auf der Grundlage eines Punktbewertungsrahmens, wobei gemäß der Bewertungsmethode Saarland¹ Teilkriterien arithmetisch zu einem Gesamturteil aggregiert werden, wird nicht vorgenommen, da ein Naturschutzrechtlicher Eingriffssachverhalt nicht vorliegt. Die Beurteilung der an der geplanten Wohnbebauung zu erwartenden Lärmimmissionen erfolgt nach Maßgabe der Orientierungswerte der DIN 18005.

2.1.1 Mensch

Die Betrachtung der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen wird i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c) BauGB allgemein auf die menschliche Gesundheit fokussiert, insbesondere auf seine physische Dimension, soweit sie von den untersuchten Umweltbedingungen abhängt. Entsprechend haben hier unmittelbar belastende Verhältnisse für das Wohnen eine besondere Bedeutung.

Lärm

Die Lärmbelastung in der Bühler- Straße wurde durch eine Lärmberechnung nachgewiesen (vgl. Anlage 2). Demnach werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 um max. 9,5 dB(A) (Nachtwert) überschritten.

Altlasten / Altablagerungen

Aufgrund der altstandortrelevanten gewerblichen Vornutzungen waren Bodenbelastungen zu erwarten. Entsprechend wurde zur Risikoabschätzung hinsichtlich Boden, Bodenluft und Grundwasser das Erdbaulaboratorium Saar² mit der Durchführung von umweltorientierten Untersuchungen im Rahmen der Altlastengefährdungsabschätzung beauftragt. Durch verschiedene Baggerschürfen und Kleinrammbohrungen wurden Auffüllungen bis in eine Tiefe von ca. 0,70 m unter GOK nachgewiesen. Nach organoleptischer Beurteilung der angetroffenen Auffüllungen und Böden sind allenfalls im unmittelbaren Außenbereich einer früheren Kfz-Werkstatt Schadstoffbeeinflussungen aus früheren und/oder derzeitigen Nutzungen festzustellen. Diese äußern sich in stark muffig-öligem geruchlichen Auffälligkeiten der obersten Auffüllungen. Sofern sich hier aus Ölbelastungen im Boden ein Sanierungsbedarf ableiten lässt, wird dies örtlich begrenzt sein.

Aufgrund hoher Schadstoffgehalte sanierungsbedürftige Böden an anderen Altnutzungsbereichen sind (nach derzeitigem Kenntnisstand) nicht zu erwarten. Es muss allerdings im Aushubfalle mit örtlich gesteigertem Entsorgungsbedarf (gutachterliche Beurteilungen und Freigaben zur Entsorgung) gerechnet werden. Bereiche innerhalb der Altnutzungen, die im Aushubfall der Kategorie "Sonderabfall" zuzurechnen wären, wurden nicht festgestellt, sind also allenfalls untergeordnet und lokal begrenzt anzunehmen.

¹ Ministerium Für Umwelt (Hrsg.), 2001, Leitfaden Eingriffsbewertung

² Erdbaulaboratorium Saar (ELS), Vorabauskunft zu den Bodenuntersuchungen im Rahmen der Altlastengefährdungsabschätzung vom 04.07.2005

Bei der Betrachtung der Wirkungspfade gemäß Bundesbodenschutzgesetz steht die des Wirkungspfad des Boden – Grundwasser im Vordergrund. Nach derzeitigem Kenntnisstand muss allenfalls mit lokal beschränkten Verunreinigungen gerechnet werden. Die anstehenden Auenlehme sind meist derart feinkörnig bzw. so gering durchlässig, dass relevante Schadstoffverlagerungen in den Grundwasser führenden Untergrund weitgehend unterbunden werden.

Emission und Immission von Luftschadstoffen

Nach der Umgebungssituation (s. o.) und den Ausbreitungsverhältnissen ist eine mittlere Belastung mit Luftschadstoffen anzunehmen.

Bewertung

Es liegt eine Vorbelastung in Bezug auf das Schutzgut Mensch durch Überschreitung der Orientierungswerte für Lärm und eine mittlere Belastung mit Luftschadstoffen vor. Nach vorläufigen Erkenntnissen kann für die Bestandssituation ein gesundheitliches Risiko für den Wirkungspfad Boden - Mensch ausgeschlossen werden.

2. 1.2 Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet stellt sich derzeit überwiegend als Gewerbefläche, teils mit gärtnerisch angelegten Grünflächen, teils mit einer typischen Ruderalflora dar.(s. o.) Schutzwürdige Pflanzenarten sind nach den angetroffenen Verhältnissen nicht vorhanden bzw. nicht zu erwarten. Der Landschaftsplan des Stadtverbands Saarbrücken, Teilplan Naturschutz, enthält für das Plangebiet keine Darstellungen zum Schutz von Pflanzen, Tieren oder Biotopen.



Abb. 2:
Darstellung der Gehölzstruktur und unversiegelten Freiflächen im Plangebiet (Luftbildausschnitt)

2.1.3 Boden

Das Baugebiet liegt naturräumlich im südöstlichen Bereich der „Saarbrücker Talweitung“, einer Teileinheit des Mittleren Saartales. Die natürlichen Höhen liegen zwischen ca. 196 und 198 m ü. NN leicht oberhalb der Talfüllungen auf einer Niederterrasse der Saar. Entsprechend sind hier über dem tertiären Untergrund des mittleren Buntsandsteins quartäre Auensedimente in Form schwach sandiger Lehme mit örtlich vorhandenen Torflinsen anzutreffen.

Die von Natur aus gegebenen Bodenverhältnisse sind, wie bereits beschrieben, hier jedoch nur rudimentär erhalten. Im Plangebiet wurden sie entweder baubedingt abgetragen (Untergeschosse von Gebäuden, Unterbau von befestigten Freiflächen oder Bauteile technischer Infrastruktur) sowie von unterschiedlich starken Auffüllungen wechselnder Materialzusammensetzung (Bauschutt, Schotter, Schlacke etc.) überlagert. Die natürlichen Lebensraum-, Regulations- und Regenerationsfunktionen

des Bodens sind im Plangebiet v. a. durch einen hohen Versiegelungsgrad, unterschiedlich starke Auffüllungen und vermutlich verschiedene stoffliche Belastungen nachhaltig gestört.

Von ca. 2,4 ha des Plangebiets sind derzeit ca. 1,7 ha durch Bebauung oder Freiflächenbefestigung versiegelt. Das entspricht einem Anteil von ca. 70%.

Weitere Einzelheiten sind dem Altlastengutachten zu entnehmen.

Bewertung: das Plangebiet ist überwiegend von geringer Bedeutung für den Bodenschutz; die weitgehend unversiegelten Teilflächen sind von mittlerer Bedeutung.

2.1.4 Wasser

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor; Vorfluter ist die ca. 0,5 km westlich fließende Saar.

Grundwasser

Das Grundwasser steht entsprechend dem Mittelwasserstand der Saar in etwa 5 m Tiefe unter der Geländeoberfläche an. Die Bühler Straße ist Grenze eines nach Westen anschließenden WSG III.

Bewertung: Damit ist das Plangebiet von mittlerer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

2.1.5 Luft und Klima

Im Landschaftsplan des Stadtverbands Saarbrücken, Teilkarte Klima ist das Plangebiet als MITTEL BELASTETER SIEDLUNGSKLIMATOP dargestellt. In diesem Klimatop treten Hitzestress und Schwüle zeitweilig und besonders in den Tallagen auf. Nachts tritt aufgrund der noch relativ dichten Bebauung nur eine mäßige Abkühlung ein.

Kaltluft / Ventilation

Eine Funktion der in Rede stehenden Flächen für die Kaltluftproduktion oder Ventilation liegt nicht vor. Die Empfindlichkeit gegenüber einer weiteren städtebaulichen Verdichtung und zusätzlichen sowie die Nachbarschaft überragenden Großbaukörpern ist als hoch anzunehmen.

Bewertung: Somit hat das Plangebiet eine mittlere (= allgemeine) Bedeutung für den örtlichen Luftaustausch und den Klimaschutz.

2.1.6 Landschaft

Das Plangebiet stellt sich derzeit als Biotoptypenkomplex der Gewerbe- und Mischgebietsflächen sowie Sammelgaragen dar, mit dem für diese typischen Wirkungsgefüge einer anthropogenen Überformung des Bodens, des Wasserhaushalts, des Klimas und der Luftverhältnisse. Die vorhandene raumwirksame Gehölzvegetation (vgl. Abb. 2) ist in gewissem Umfang für das Stadtbild sowie das Wohn- und Arbeitsumfeld bedeutsam.

Bewertung: Aufgrund dieser strukturellen Situation ist das Plangebiet und seine Umgebung von geringer Bedeutung für das Schutzgut Landschaft. Der Landschaftsplan „Aktionsprogramm, Maßnahmen in den Siedlungen“ enthält am nördlichen Rand die Signatur „B“, die auf das Erfordernis von Begrünungsmaßnahmen hinweist „Blockrand, Geschosswohnungsbau“; hieraus ergeben sich Erfordernisse für die Grünordnungsplanung.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Kulturgüter umfassen Zeugnisse menschlichen Handelns, die für die Geschichte von Bedeutung sind und sich im Landschafts- und Siedlungsraum lokalisieren lassen. Kenntnisse über denkmalgeschützte Gebäude, Bodendenkmäler oder kulturhistorisch bedeutsame Landschaftselemente liegen nicht vor.

Sachgüter sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind bzw. alle körperlichen Gegenstände i. S. des § 90 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Auf ihren Nutzen kommt es nicht an. Zu Sachgütern können Gebäude zählen, die eine hohe funktionale oder gestalterische Bedeutung haben, z. B. weithin sichtbare Brücken, Fördertürme, Großanlagen oder z. B. ein weithin sichtbarer Schornstein.

Bewertung: Untergenutzte Mischgebietsflächen sind nicht in diese Kategorie einzuordnen.

2.1.8 Wechselwirkungen

Naturgemäß bestehen zwischen den einzelnen Faktoren des Naturhaushalts und deshalb auch den Schutzgütern des Naturschutzes Wechselbezüge; der Schlüsselfaktor für die Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern ist hier der Boden. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ergeben sich in Bezug auf die Bestandssituation insbesondere durch die bestehende massive Bebauung und Flächenbefestigung (Baukörper, Garagenzeilen, Stellplätze, Freiflächenversiegelung) mit der Folge der für Stadtgebiete ökologisch prägenden typischen Charakteristika:

- *starke Überformung der natürlichen Bodenverhältnisse*
- *hoher Oberflächenabflusses von Regenwasser,*
- *Ausprägung eines städtischen Strahlungsklimas,*
- *wechselseitige Beeinflussung der regionalen und lokalen Windsysteme*
- *erhöhte mittlere Lufttemperaturen und Lufttrockenheit,*
- *Mangel an Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität*
- *Defizite in der Grünordnung und Biotopstruktur*
- *mittlere bis hohe Lärm- und Schadstoffbelastung.*

2.2 Prüfung der Verträglichkeit nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie

Eine Wechselbeziehung des Plangebiets zu einem FFH- oder Vogelschutzgebiet liegt nicht vor. Insofern ist das Erfordernis für eine Verträglichkeitsprüfung nicht gegeben.

2.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustands

Die Prognose des Umweltzustands nach Realisierung der Planung erfolgt vor allem flächenbezogen (im vorher – nachher – Vergleich) sowie räumlich – funktional in Bezug auf Abläufe im Landschaftshaushalt.

2.3.1 Mensch

Verkehrslärm

Die Lärmbelastung in der Bühler- Straße wurde durch eine Lärmberechnung nachgewiesen (vgl. 2.1.1). Demnach werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 um max. 9,5 dB(A) (Nachtwert) überschritten. Die Planung sieht daher entsprechende Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand oder alternativ bei einer direkten Bebauung zur Bühler – Strasse Vorgaben bezüglich der Grundrissorganisation (nur untergeordnete Räume, wie z.B. Bad, Treppenhaus zur Strasse zulässig) vor.

Gewerbelärm

Nach Klärung der tatsächlichen Emissionsbelastung durch die angrenzenden Gewerbebetriebe wird durch das LVGA sichergestellt, dass die Gewerbebetriebe die Lärmwerte eines Mischgebietes einhalten. Damit ist eine verträgliche Zuordnung zum Wohnen gegeben.

Altlasten

Aus der aktuellen Nutzung einiger Bereiche (z. B. Kfz-Handel und -Reparatur, PKW-Abstellbereiche) können Bodenverunreinigungen durch v. a. Öle/Benzine, Altöle und Lösemittel resultieren, die sanierungsbedürftig und ggf. als "Sonderabfall" zu entsorgen sind. Hier sollen entsprechende Untersuchungen noch erfolgen. Verdachtsbereiche innerhalb der vorhandenen Gebäude sollten im Zuge von Rückbauuntersuchungen und/oder nach Freilegen des Erdreiches im Zuge des Rückbaues des Altbestandes gutachterlich überprüft werden.

Der Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze ist hinsichtlich der künftigen Überbauungen nicht relevant, sofern in Bereichen künftiger gärtnerischer Nutzung Mutterboden in einer Stärke von mindestens 30 cm aufgetragen werden. Die Beurteilung des Wirkungspfades Boden – Mensch ist angesichts künftiger Überbauungen und wegen des mutmaßlichen Fehlens ausgasungsfähiger Bodenverunreinigungen nur untergeordnet von Belang.

2.3.2 Pflanzen und Tiere

Durch die geplante Bebauung sind Gehölzverluste (Bäume) in geringem Umfang zu erwarten.

2.3.3 Boden

Die Bodenversiegelung bleibt im Wesentlichen unverändert (ca. 60-70%). Im Zuge der Beseitigung von teils belasteten Auffüllmaterialien bei der Neubebauung werden Bodenbelastungen beseitigt werden (w. Einzelheiten s. Kap. Altlasten).

2.3.4 Wasser

Grundwasser

In Bezug auf den Pfad Boden-Grundwasser ist zu berücksichtigen, dass im Zuge der künftigen Überbauungen große Flächenbereiche versiegelt werden. Damit ist das Risiko von Schadstoffverlagerungen durch infiltrierende Niederschlagswässer stark reduziert.

In Bezug auf die evtl. zukünftig dezentrale Versickerung von Regenwasser bzw. den Pfad Boden→Bodenwasser→Luft ist im Zuge der weiteren Altlastenerkundung eine Risikoabschätzung geboten.

2.3.5 Luft und Klima

Die geländeklimatischen und lufthygienischen Charakteristika des Plangebietes werden durch die geplante Baustruktur und Begrünung nicht wesentlich verändert.

2.3.6 Landschaft

vgl. Kap. 2.5.2

2.3.7 Kultur- und Sachgüter

- entfällt – (vgl. Kap. 2.1.7)

2.3.8 Wechselwirkungen

Durch die geplante Nutzung (Wohn- und Mischgebiet) ist die Beseitigung ggf. bestehender Belastungen des Pfades Boden→Bodenwasser→Luft zu erwarten sowie bzgl. der Lärmsituation eine Reduzierung durch planerische Maßnahmen auf den gesetzlich zulässigen Umfang. Lokal bzw. kleinräumig durch Begrünung induzierte Luftzirkulationen sind als kleinklimatisch bedeutsam zu berücksichtigen, bzw. zu erhalten oder durch Bepflanzung von Freiflächen mit Bäumen, Sträuchern und sonstige Vegetation wieder herzustellen. Positive Wirkungen durch die Planung ergeben sich v. a. in Bezug auf die Lärmbelastung aus dem Straßenverkehr durch die zukünftig abschirmende Wohnbebauung, sowie Garagen und Lärmschutzwände im Westen und Südosten, insbesondere durch die westlich begrenzende Garagenzeile an der Bühler Straße. Die zukünftig geringfügig reduzierte Versiegelung und zusätzliche Begrünung wird die kleinklimatischen Extrema (Luft- und Oberflächenstrahlungstemperatur) mildern, die Aufenthaltsqualität und Grünordnung verbessern, den Regenwasserabfluss reduzieren und zu einer höheren Grundwasserneubildung beitragen. Signifikante Auswirkungen auf die Schadstoffbelastung der Luft sind nicht zu erwarten.

2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet ist in seiner Ökologie im wesentlichen geprägt vom Wirkungsgefüge einer stadttypischen anthropogenen Überformung der abiotischen Umweltfaktoren Boden (Gefügeveränderung, Versiegelung, Verdichtung, ggf. Altlasten), Wasserhaushalt (Abflusserhöhung, Minderung der Versickerung), Klima (Temperaturerhöhung, Minderung der relativen Luftfeuchtigkeit) sowie innerstädtische Luftverhältnisse (Austausch, Windfeld, lufthygienische Belastung). Bei Nichtdurchführung der Planung wäre nicht mit einer wesentlichen Veränderung der teilweise belasteten Umweltverhältnisse zu rechnen. In gewissem Umfang wäre mit zusätzlicher Bebauung, partielle Umnutzung oder Nutzungsintensivierung von Bodenflächen zu rechnen. Ebenso denkbar wäre ein Brachfallen der bestehenden gewerblichen bzw. gemischten Nutzung. Eine wesentliche Veränderung der abiotischen Regulations- und Regenerationsfunktionen des Bodens wäre ebenso wie in bezug auf Lebensräume der Pflanzen und Tiere, den Wasserhaushalt und das Klima nicht zu erwarten

2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

2.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltbelastungen betreffen insbesondere den Erhalt von raumwirksamen Gehölzbeständen (Bäume) sowie *Festsetzungen im Bebauungsplan* zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung bzw. hinsichtlich des Umfangs und Materialwahl bei der Befestigung von Freiflächen (Bodenversiegelung).

2.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Maßnahmen zum Ausgleich betreffen insbesondere die Minderung bestehender Lärmbelastungen sowie Risiken aus Bodenbelastungen (Altlasten). Sie sind Gegenstand des Bebauungsplans und seiner Umsetzung.

Eingriffs- / Ausgleichsabschätzung

Ein Eingriff i. S. d. §§ 18 BNatSchG bzw. 11 - 14 SNG liegt aufgrund des bestehenden Baurechts gem. § 1a Abs. 3 BauGB nachweislich nicht vor, d. h. es besteht kein Erfordernis für einen weiteren internen oder externen Naturschutzrechtlichen Ausgleich.

2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die Lage und Umgebungsverhältnisse bedingt liegen Standortalternativen für die Planungsabsicht „Entwicklung von Wohnbauflächen“ nicht vor.

3. Sonstige Angaben

Beschreibung der Überwachungsmaßnahmen

Erhebliche Umweltauswirkungen sind in Bezug auf das Schutzgut Mensch (Lärm) zu erwarten, da voraussichtlich an der Bühler Straße die Orientierungswerte nach DIN 18005 um max. 9,5 dB(A) (Nachtwert) überschritten werden könnten.

Regelungen und Überwachung sind auf der Ebene des Bebauungsplans zu treffen

4. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Umweltprüfung dient der Analyse von Konflikten, der Quantifizierung und Qualifizierung von Auswirkungen und Eingriffen, der Darstellung von Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie der Bewertung der Planung bezüglich ihrer Umweltverträglichkeit.

Das Projektgebiet liegt an der Ostgrenze des Stadtbezirks Halberg im Stadtteil Güdingen, vorwiegend im Innenbereich der Bebauungen im Dreieck zwischen der Fehinger und Bühler Straße. Es handelt sich derzeit überwiegend um gewerbliche sowie teils um gemischte und für Wohnzwecke genutzte Flächen, deren Erschließung über die Bühler Straße erfolgt. Das Plangebiet ist im Landschaftsplan überwiegend als Gewerbefläche dargestellt. Von ca. 2,4 ha des Plangebiets sind derzeit ca. 1,7 ha durch Bebauung oder Freiflächenbefestigung versiegelt. Das entspricht einem Anteil von ca. 70%.

Die von Natur aus vorhandenen Bodenverhältnisse wurden in der Vergangenheit bis zu einer Tiefe von ca. 0,70m großflächig verändert. Im Plangebiet wurden sie entweder baubedingt abgetragen (Untergeschosse von Gebäuden, Unterbau von befestigten Freiflächen oder Bauteile technischer Infrastruktur) sowie von unterschiedlich starken Auffüllungen wechselnder Materialzusammensetzung (Bauschutt, Schotter, Schlacke etc.) überlagert. Die natürlichen Lebensraum-, Regulations- und Regenerationsfunktionen des Bodens sind damit im Plangebiet nachhaltig gestört.

Geplant ist eine Wohnanlage. Hauptziel der Planung ist gegenüber dem bestehenden gewerblich gemischten Charakter des Baugebietes eine Stärkung der Wohnfunktion durch die Darstellung als Wohnbaufläche. Eine wohnverträgliche Nutzungsmischung gemäß dem Zulässigkeitskatalog des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) soll zur Stärkung des innerörtlichen Charakters möglich sein.

In Bezug auf die geplante Nutzung (Wohngebiet) umweltrelevant sind die teilweise bestehenden Belastungen des Bodens durch Altlasten. Die entsprechenden Untersuchungen sind noch nicht abgeschlossen. Allerdings ist nach Beseitigung ggf. belasteter Böden eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit und des Grundwassers auszuschließen.

Belastungen ergeben sich ebenfalls aus der inneren und äußeren Lärmbelastung. Die Lärmbelastung in der Bühler- Straße wurde durch eine Lärmberechnung nachgewiesen (vgl. 2.1.1). Demnach werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 um max. 9,5 dB(A) (Nachtwert) überschritten.

Lärmmindernde Maßnahmen sind im Bebauungsplan zu treffen.

Nach Klärung der tatsächlichen Emissionsbelastung durch die angrenzenden Gewerbebetriebe wird sichergestellt, dass die Gewerbebetriebe die Lärmwerte eines Mischgebietes einhalten. Damit ist eine verträgliche Zuordnung zum Wohnen gegeben.

Die Luft- und Stadtklimasituation ist entsprechend der innerstädtischen Lage des Plangebiets als entsprechend vorbelastet einzustufen. Eine zusätzliche Belastung bei Realisierung der Planung ist jedoch auszuschließen.

Vorkommen schutzwürdiger Tierarten sind nicht bekannt bzw. aufgrund der innerstädtischen Lage und derzeitigen Nutzungseinwirkungen auch nicht zu erwarten. Eine Abarbeitung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist nicht erforderlich, da ein Eingriff im Sinne der Naturschutzgesetze nicht vorliegt.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sind keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.