

Flächennutzungsplan Änderung "Jakobstraße" Saarbrücken-Burbach

STATIONEN

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

am 04.04.2001
vom 19.03.2001
bis 30.03.2001
vom 17.06.2002
bis 18.07.2002
vom 27.06.2003

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 05./06.07.2003

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

vom 14.07.2003
bis 15.08.2003
vom 31.10.2003

Planbeschluß

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 28.11.2003
Der Stadtverbandspräsident



Michael Burkert

DIE GENEHMIGUNGSBEHÖRDE

Saarbrücken, den 07.01.2003

Az.: C11-1382/03 P1

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

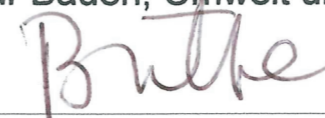


SAARLAND
Ministerium für Umwelt
Postfach 102161
66024 Saarbrücken

Der Minister für Umwelt

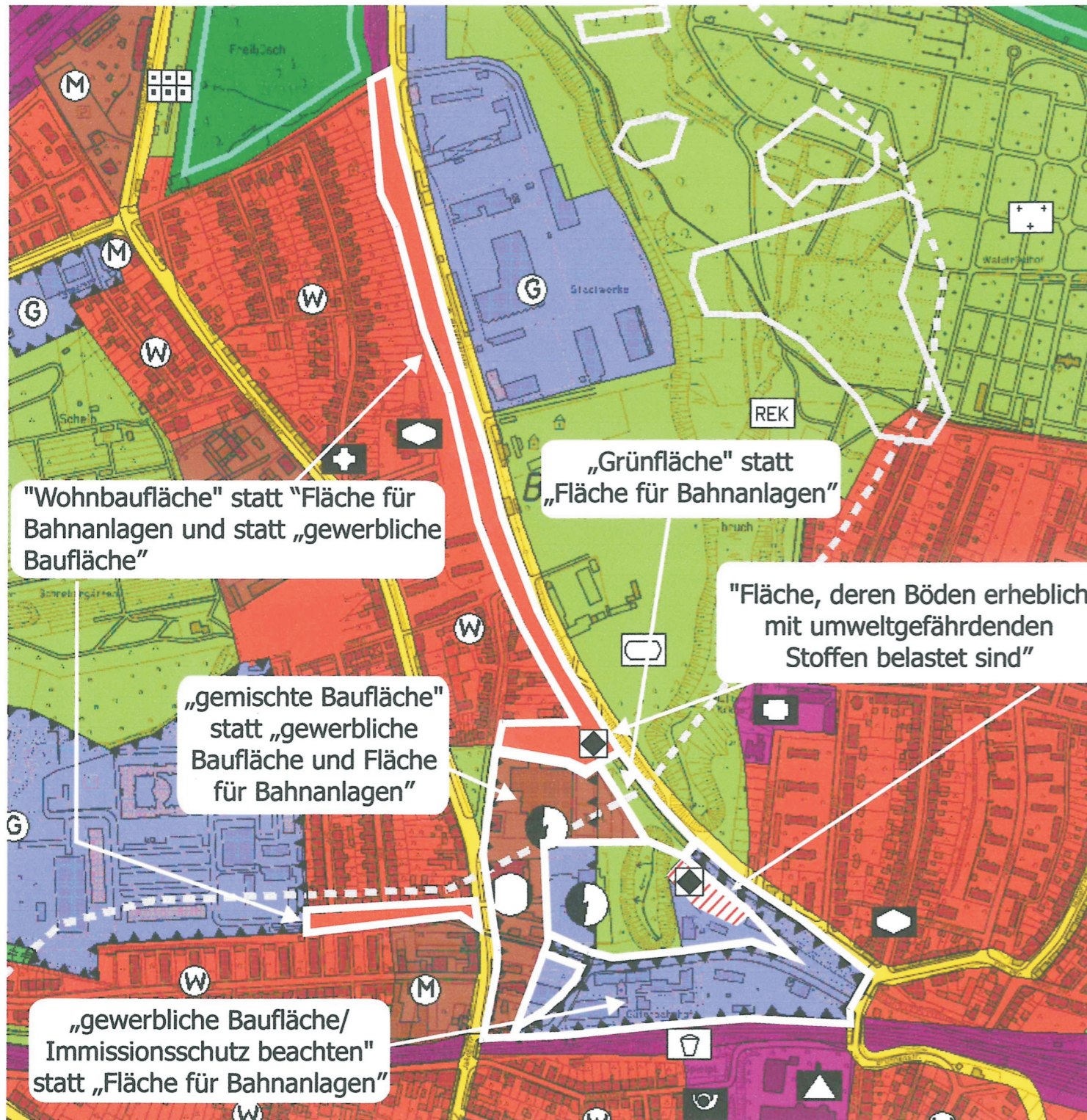
BEARBEITUNG

Stadtverband Saarbrücken
Amt für Bauen, Umwelt und Planung



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

Lizenz-Nr. 58/93



"Wohnbaufläche" statt "Fläche für
Bahnanlagen und statt „gewerbliche
Baufläche“

„Grünfläche“ statt
„Fläche für Bahnanlagen“

"Fläche, deren Böden erheblich
mit umweltgefährdenden
Stoffen belastet sind"

„gemischte Baufläche“
statt „gewerbliche
Baufläche und Fläche
für Bahnanlagen“





„gewerbliche Baufläche/
Immissionsschutz beachten“
statt „Fläche für Bahnanlagen“



Flächennutzungsplan

"Wohnbaufläche"
statt "Fläche für Bahnanlagen und statt
„gewerbliche Baufläche“, „gemischte
Baufläche“ statt „gewerbliche Baufläche und Fläche
für Bahnanlagen“,
„gewerbliche Baufläche / Immissionsschutz
beachten“ statt „Fläche für Bahnanlagen“
und „Grünfläche“ statt „Fläche für Bahnanlagen“,
Kennzeichnung von zwei „Flächen, deren Böden
erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen
belastet sind“

Änderung Saarbrücken - Burbach im Bereich "Jakobstraße"

-  gewerbliche Baufläche/
Immissionsschutz beachten
-  Wohnbaufläche
-  Grünfläche
-  Kennzeichnung einer Fläche, deren
Böden erheblich mit umweltgefähr-
denden Stoffen belastet sind

Erläuterungen zur Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans in Saarbrücken Burbach - „Jakobstraße“

Durch die Änderungen sollen der Umstrukturierungsprozess in diesem zentrumsnahen Bereich Burbachs städtebaulich gesteuert und Vorgaben für die künftige Entwicklung ehemaliger Gewerbe- und Bahnflächen gemacht werden.

Die Landeshauptstadt Saarbrücken stellt parallel zu diesen Änderungen den gleichnamigen Bebauungsplan Nr. 243.03.00 „Jakobstraße“ auf, dessen Geltungsbereich jedoch nicht die Bahntrassen in der Altenkesseler Straße und im Weyerbachtal umfasst.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bebaut. Der Bereich westlich der Jakobstraße wird überwiegend durch Wohnen und Gewerbe geprägt. Östlich der Jakobstraße bis in Höhe der Altenkesseler Straße und entlang der Straße Im Malhofen dominieren Wohn- und Mischgebietsnutzung. Hier befinden sich zwei größere Einzelhandelsbetriebe sowie das bestehende Sport- und Freizeitzentrum. Entlang der Gerhardstraße im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs hat sich nach der Aufgabe bahnbezogener Nutzungen und dem Verkauf der früheren Bahnflächen ein Gewerbegebiet entwickelt. Die ehemaligen Bahnflächen zwischen dem Weyerbach und der Von-der-Heydt Straße sind durch alten Gebäudebestand geprägt und stellen ein Potenzial für neue Nutzungen dar. Eine weitere Verlagerung und Konzentration von Einzelhandelsbetrieben in diesem Bereich soll unterbunden werden. Statt dessen sollen im Bereich der Gerhardstraße, der Jakobstraße und der Straße Im Malhofen weiterhin Standorte für produzierende Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie für Büro- und Dienstleistungsnutzungen ermöglicht und gesichert werden, soweit der Flächennutzungsplan hierfür nicht bereits „gewerbliche Baufläche“ darstellt. Daneben wird das Wohngebiet zwischen der Pfaffenkopfstraße und den Bahnanlagen nach Von-der-Heydt geringfügig nach Süden erweitert.

Die Bahntrassen am östlichen Rand des Plangebiets nach Von-der-Heydt und zum Ausbesserungswerk Burbach wird nach den Plänen der Bahn AG nicht weiter betrieben. Sie werden überplant und den benachbarten Nutzungen – „Wohnbaufläche“ bzw. „Grünfläche“ zugeordnet. Da die Bahnanlagen zuvor nach Eisenbahnrecht entwidmet werden müssen, tritt die diesbezügliche Änderung des Flächennutzungsplans nach der förmlichen Entwidmung in Kraft. Die für die Bahnflächen beschlossenen Darstellungen werden erst dann in den Flächennutzungsplan übernommen.

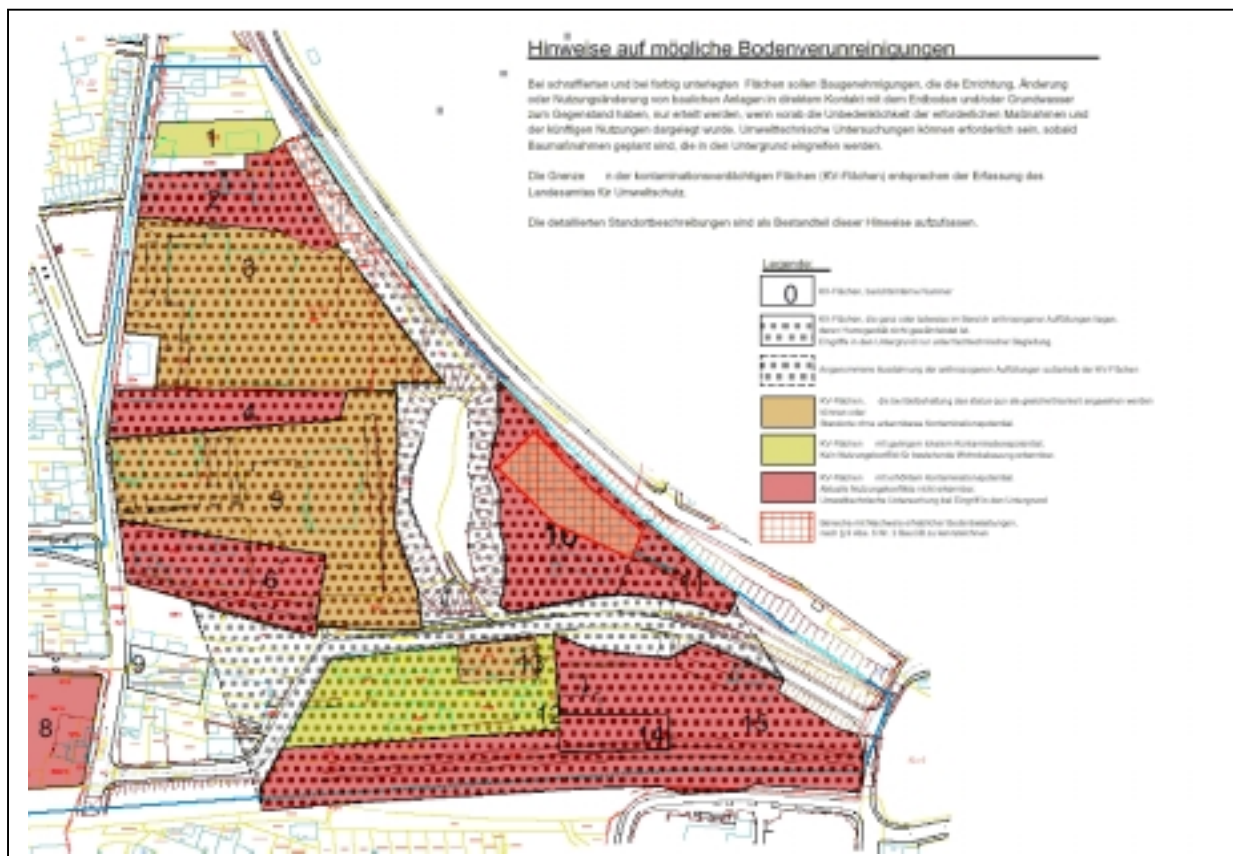
Für die zur Umnutzung vorgesehenen Areale sind im Kataster des Stadtverbandes 15 Flächen mit Kontaminationsverdacht eingetragen. Es handelt sich hierbei

- im Bereich Gleisdreieck um die KV-Standorte: 0241614M und 0242924C
- im Bereich des ehem. Güterbahnhofs Burbach um die KV-Standorte: 0241708S, 0241334C, 0241754V und 0240974A
- östlich der Jakobstraße bis in Höhe der Einmündung der Straße Im Malhofen um die KV-Standorte: 0243234M, 0241374M, 0241094C und 0241634S
- östlich der Straße Im Malhofen um die KV-Standorte: 0241208C, 0242568S und 0241394S
- westlich der Jakobstraße die Standorte: 0240844A und 0241194B.

Die Landeshauptstadt Saarbrücken hat im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans durch ein Bodengutachten eine Gefährdungsabschätzung vornehmen lassen. Im Ergebnis haben die orientierenden Untersuchungen für zwei der o.g. Standorte erhebliche Bodenverunreinigungen im Sinne von § 5 Abs. 3, Ziffer 3

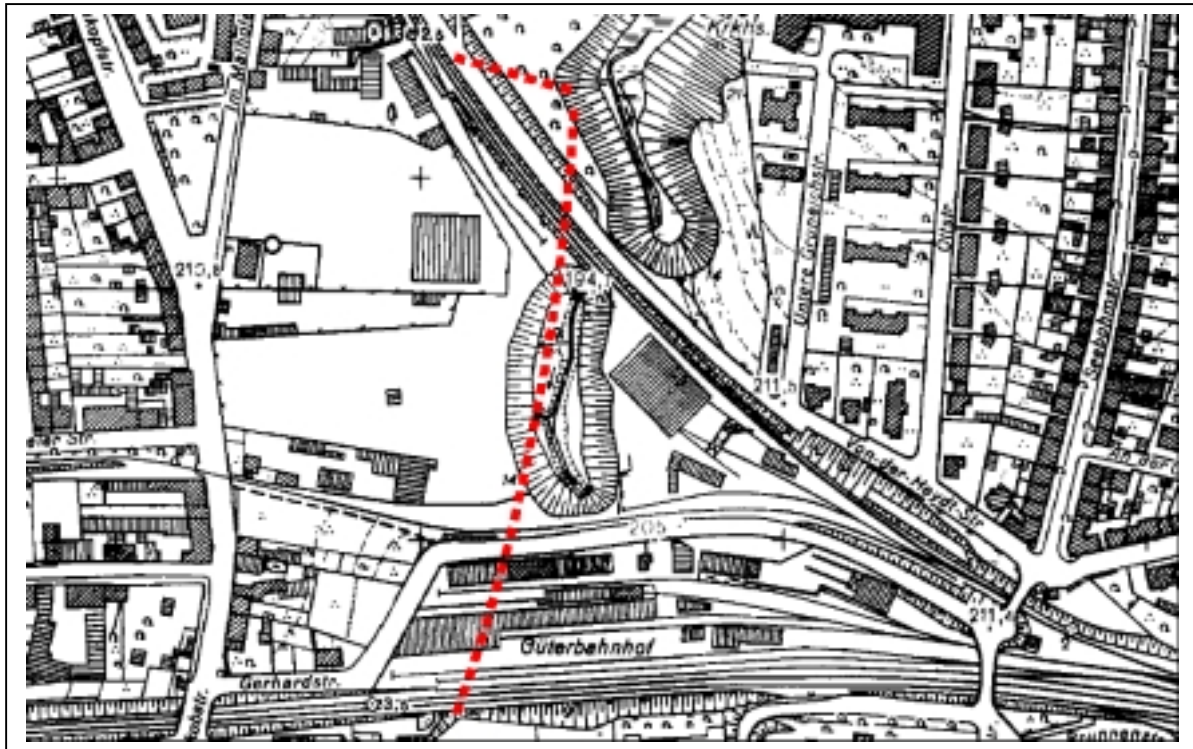
BauGB ergeben, die im Flächennutzungsplan entsprechend durch Planzeichen (0241394S) bzw. durch Planzeichen mit flächenhafter Darstellung (0241614M) gekennzeichnet werden.

Darüber hinaus werden in der Zusammenfassung des Gutachtens Dr. H. Marx GmbH weitere Empfehlungen zur künftigen Flächennutzung ausgesprochen: „Generell ist davon abzuraten, auf den ehem. gewerblich genutzten Flächen und im Bereich des Deponiekörpers Wohnbebauung vorzusehen, da hierfür sowohl Prüf- wie Sanierungsziel-Werte deutlich niedriger liegen als bei einer gewerblichen Folgenutzung. Sollte dies dennoch gewünscht sein, ist dies stets im Einzelfall zu prüfen und bei solchen Standorten sinnvoll, wo aufgrund der Nutzung eine kleinräumige Begrenzung evtl. vorhandener Kontaminationen angenommen werden kann bzw. wo in Teilbereichen stets Wohnbebauung vorhanden war. Der Ausschluß einer Gartennutzung könnte eine Maßnahme sein, bzw. die Beschränkung der Wohnbebauung auf den unmittelbar an die Straße angrenzenden Bereich. ... Ansonsten ist für alle nicht befestigten oder versiegelten Flächen und Flächen ohne dauerhafte, dichte Vegetationsbedeckung im Bereich des Ablagerungskörpers und in Bereichen mit erhöhtem Kontaminationspotential die Herstellung einer hinreichenden Sicherheit, z. B. durch Überdeckung entsprechender Teilflächen mit kulturfähigem Boden, grundsätzlich anzuraten. ... Bei den schraffierten und farbig unterlegten Flächen sollen Baugenehmigungen, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen in direktem Kontakt mit dem Erdboden und/oder Grundwasser zum Gegenstand haben, nur dann erteilt werden, wenn vorab die Unbedenklichkeit der erforderlichen Maßnahmen und der künftigen Nutzungen dargelegt wurde. Umwelttechnische Untersuchungen können erforderlich sein, sobald Baumaßnahmen geplant sind, die in den Untergrund eingreifen werden.“ (s. nachfolgenden Kartenausschnitt)



Die Empfehlungen sind im Rahmen von künftigen Baumaßnahmen zu beachten.

Nach Angaben des Oberbergamtes wird im Gebiet eine von Norden nach Süden verlaufende geologische Störung vermutet (s. Kartenausschnitt).



Der Hinweis ist bei künftigen Baumaßnahmen zu beachten.

Der Weyerbach durchläuft das Plangebiet von Nord nach Süd. Lt. Zielsetzung des parallel aufgestellten Bebauungsplans ist er in seinen unverrohrten Teilbereichen als geschützter Landschaftsbestandteil geplant. Für den Bach selbst sind weder Gewässergüteziele definiert noch ist an eine Öffnung der im Norden und Süden verrohrten Bachabschnitte gedacht.

Nach der geländeklimatischen Karte des Stadtverbandes liegt der Planbereich zum Teil in einem mittel belasteten, zum Teil in einem gering belasteten Siedlungsklimatop. Im Bebauungsplan sollen Festsetzungen zur Gestaltung und Aufwertung der bestehenden Grünflächen entlang des Weyerbachs und der Bahnkörper getroffen werden, die einen Beitrag zur Verbesserung des Geländeklimas leisten.

Das Plangebiet ist seit langem baulich genutzt. Gemäß § 1a, Abs.3, letzter Satz BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich.