

Bisherige Darstellung



Änderung des Flächennutzungsplans des Stadtverbandes Saarbrücken im Bereich "Im Füllengarten" Stadt Saarbrücken Stadtteil Burbach

Zeichenerklärung

 Wohnbaufläche

Verfahrensvermerke

Der Planungsrat des Stadtverbandes Saarbrücken wurde am 15.06.01 über den Antrag der Stadt Saarbrücken zur Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) im Bereich "Im Füllengarten" unterrichtet.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurden mit Schreiben vom 29.06.03 frühzeitig unterrichtet und aufgefordert sich in der Zeit vom 31.07.03 bis 01.09.03 zu äußern.

Die Bürger wurden von dieser Änderung auf einer Bürgerversammlung am 16.07.03 und durch Auslegung vom 02.07.03 bis 15.07.03 frühzeitig unterrichtet (§ 3 Abs.1 BauGB). Die Unterrichtung wurde am 02.07.03 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Planungsrat des Stadtverbandes Saarbrücken hat am 31.03.06 den Entwurf und die öffentliche Auslegung dieser Änderung (§ 3 Abs.2 BauGB) beschlossen.

Der Entwurf dieser Änderung hat mit der Begründung vom 10.04.06 bis 12.05.06 einschließlich öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 01.04.06 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.04.06 um Stellungnahme in der Frist vom 10.04.06 bis 12.05.06 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 19.05.06 entschieden.

Der Planungsrat des Stadtverbandes Saarbrücken hat am 19.05.06 die Änderung des Flächennutzungsplans "Im Füllengarten" beschlossen.

DER PLANUNGSTRÄGER
Saarbrücken, den 20.06.2006
Der Stadtverbandspräsident

Michael Burkert

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

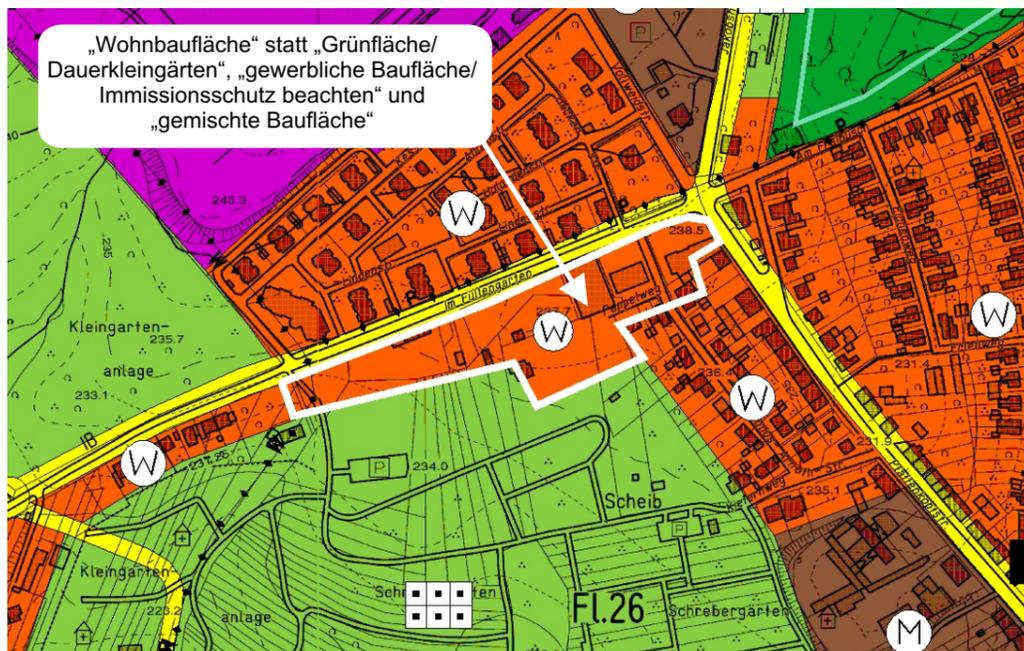
Saarbrücken, den

Ministerium für Umwelt
AZ.: _____

BEARBEITUNG
Stadtverband Saarbrücken
Amt für Bauen, Umwelt und Planung

Die Genehmigung ist am _____ gem. § 6 Abs.5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Damit wird die Änderung des Flächennutzungsplans "Im Füllengarten" rechtswirksam.

Änderung



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)

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 Burbach - „Im Füllengarten“

Die Änderung des Flächennutzungsplans schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen um die Straßenrandbebauung südlich der Straße „Im Füllengarten“ bis zum Wohngebiet an der J.-Arnoth-Str. durch Wohnbebauung auf einer Fläche von rd. 1,9 ha zu ergänzen. Die ursprüngliche Absicht einer Entwicklung hin zu einer stärkeren gewerblichen Nutzung wurde zugunsten der Gewerbegebiete am Alsbachschacht und auf dem ehem. Ausbesserungswerk Burbach aufgegeben.

Die Landeshauptstadt Saarbrücken ändert im Parallelverfahren den Bebauungsplan Nr. 243.06.00 „Dauerkleingartenpark Alsbachschacht – Füllengarten“, welcher im nordöstlichen Bereich ein Gewerbegebiet sowie eine Grünfläche festsetzte und stellt dazu den Bebauungsplan Nr. 243.06.01 „Wohngebiet Füllengarten südlich der Eisenbahnsiedlung“ auf.

Die Änderung betrifft das Gebiet südlich der Straße „Im Füllengarten“ von der Pfaffenkopfstraße nach Westen bis zur bestehenden Wohnbebauung gegenüber der Einmündung der Straße „Am Forst“.

Das Gelände ist über die Straße „Im Füllengarten“ gut erschlossen und an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die im rückwärtigen Bereich geplante Bebauung kann über die „Julius-Arnoth Straße“ und den „Pappelweg“ erschlossen werden. Eine ÖPNV-Verbindung besteht durch die GSS-Linien 38 und 39 – Haltestellen „Am Freibüsch/ Pfaffenkopfstraße“ und „Ulmenstraße/ Im Füllengarten“. Die geplante Wohnbebauung kann an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

Im Planungsgebiet muss mit Munitionsfunden gerechnet werden; vor Beginn von Baumaßnahmen wird eine Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst empfohlen. Am östlichen Rand des Plangebietes wird eine tektonische Störung vermutet. Bei Arbeiten im Baugrund/ Gründungsmaßnahmen muss darauf geachtet werden.

Das Plangebiet liegt im Bereich einer ehem. Fläche mit Genehmigung zum Abbau von Eisenerz. Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und gfs. das Oberbergamt zu unterrichten.

Das Kataster kontaminationsverdächtiger Flächen des Stadtverbandes verzeichnet im Plangebiet fünf kontaminationsverdächtige Flächen. Die Landeshauptstadt Saarbrücken hat im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens eine orientierende Altlastenuntersuchung durchführen lassen. Sie hat ergeben, dass keine erheblichen Belastungen mit umweltgefährdenden Stoffen bestehen. Im Rahmen von baulichen Maßnahmen, die den Erdboden berühren oder in ihn eingreifen (z.B. jegliche Erdbauarbeiten oder Gründungsarbeiten) ist jedoch eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde bei der Landeshauptstadt Saarbrücken herbeizuführen, um Art und Ausmaß erforderlicher Untersuchungen, Maßnahmen und / oder die Entsorgung von kontaminierten Massen festzulegen. Vor der Nutzung der Flächen als Grün-/ Gartenfläche ist ein Mutterbodenauftrag in einer Mächtigkeit von mindestens 35 cm erforderlich.

Die Änderung des Flächennutzungsplans betrifft zum Teil gewerblich bzw. gemischt genutzte Flächen. Gemäß § 1a, Abs. 3 letzter Satz des BauGB kann insoweit auf eine Ausgleichsregelung verzichtet werden. Soweit die geplante Änderung darüber hinaus geht, findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Betroffen sind jedoch auch hier Flächen, die in der Vergangenheit bereits zu etwa 75 % gewerblich genutzt waren und zwischenzeitlich brach gefallen sind. Diese Flächen weisen eine entsprechend geringe ökologische Wertigkeit auf. Im westlichen Teil des Plangebietes liegen einige Sukzessionsflächen und darin eingestreut einige wenige größere Laubbäume.

Durch die geplante lockere Wohnbebauung mit einer im Entwurf des Bebauungsplans vorgesehenen Grundflächenzahl von GRZ=0,35, durch die gärtnerische Anlage der verbleibenden Freiflächen, die geplante Pflanzung von großkronigen Alleebäumen entlang der Straße „Im Füllengarten“ und den geplanten Bodenaustausch für die Grün- und Garten-

flächen (s.o.) kann davon ausgegangen werden, dass der durch die Planung hervorgerufene Eingriff in Natur und Landschaft im Gebiet mindestens ausgeglichen wird. Auf eine detaillierte Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wurde daher verzichtet.

Der ehemals gewerblich genutzte Bereich ist im Landschaftsplan als "Angebotsfläche für die Siedlungsentwicklung" dargestellt. Die übrigen Flächen im Bereich der geplanten Änderung sind als "öffentliche Grünfläche/ Dauerkleingarten" dargestellt, im Anschluss an die Kleingartenanlage überdies als "Maßnahmebereich für die Sicherung von Grünzäsuren und Freiraumverbindungen". Für die nach Westen anschließende Planung entlang der Straße "Im Füllengarten" ist ein Hinweis gegeben auf die zur Zeit der Aufstellung des Landschaftsplans bereits eingeleitete Bauleitplanung ("Siedlungsfläche in gemeindlicher Vorplanung").

Der Planungsabsicht stehen keine erkennbaren Ziele der Landesplanung entgegen. Der Landesentwicklungsplan Siedlung enthielt Zielvorgaben für die Wohnungsbautätigkeit bis zum Jahre 2005. Die von 1995 bis 2005 im Flächennutzungsplan realisierten Angebotsflächen für den Wohnungsneubau in Saarbrücken haben diese Zielvorgaben bei weitem nicht ausgeschöpft. Zur Zeit befindet sich der Entwurf eines Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt Siedlung im Aufstellungsverfahren. Unter Zugrundelegung der dort formulierten Ziele zur Flächenvorsorge für den Wohnungsneubau können in Saarbrücken 2006 rd. 625 Wohneinheiten neu errichtet werden. Auf der geplanten Fläche von 1,9 ha lassen sich nach der Zielvorgabe von 40 WE/ha maximal 76 Wohnungen unterbringen. Die Änderungsabsicht läge damit im Rahmen der Zielvorgaben des neuen Landesentwicklungsplans.

Das Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde vor Inkrafttreten der BauGB-Novelle am 24.06.2004 eingeleitet. Eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.