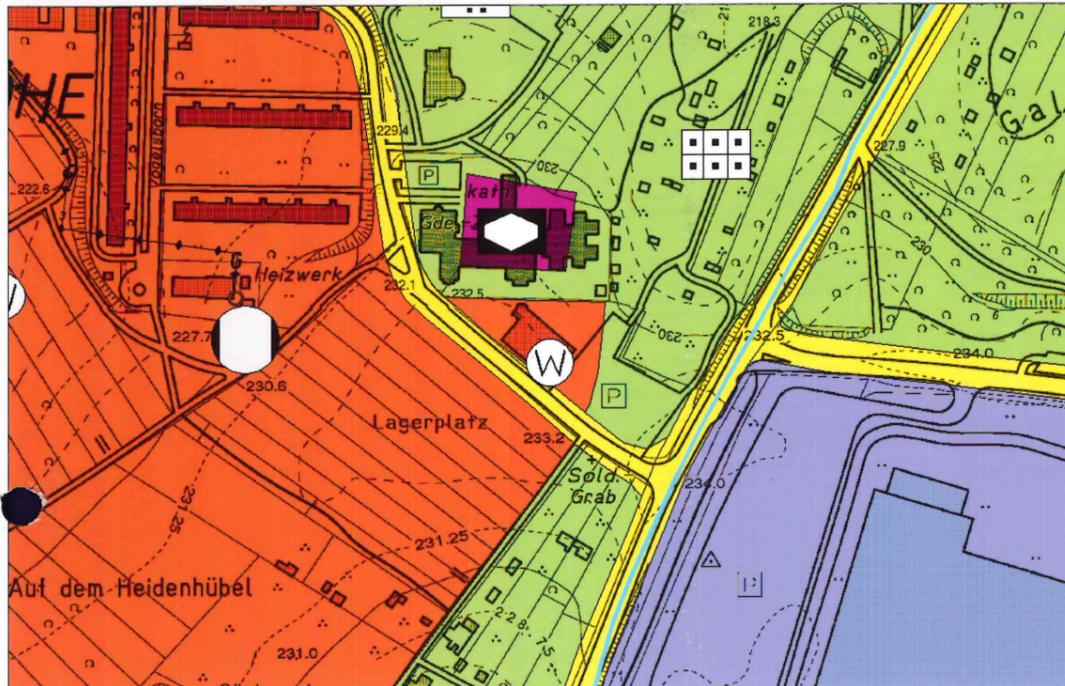
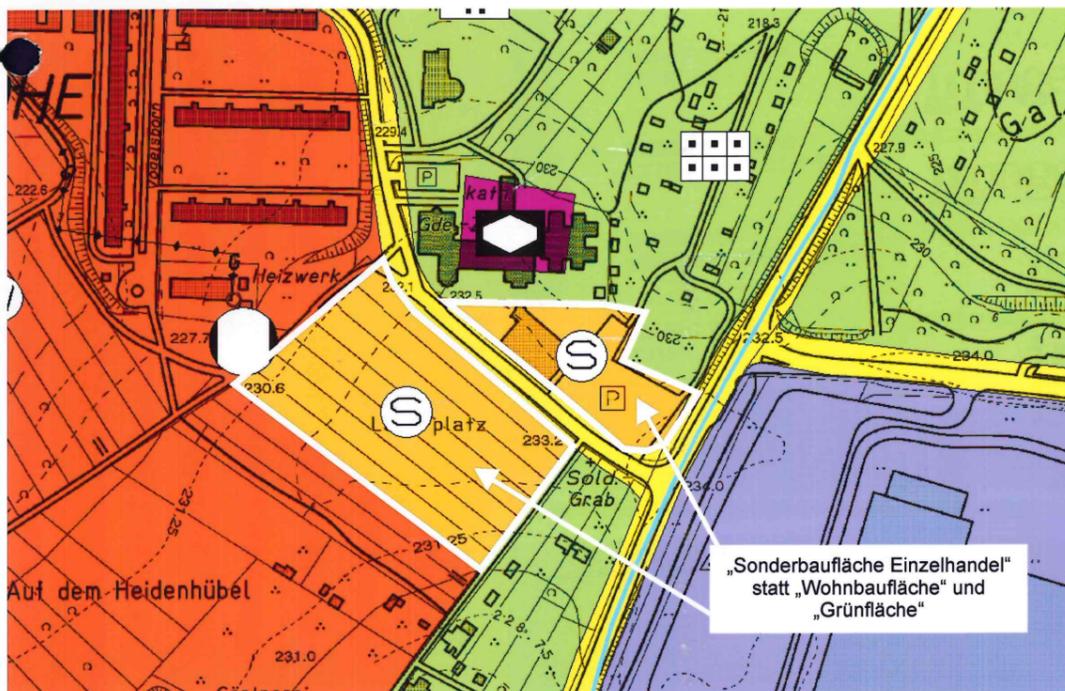


Bisherige Darstellung



Geplante Änderung



Änderung des Flächennutzungsplans des Stadtverbandes Saarbrücken im Bereich "Nahversorgungszentrum Folsterhöhe" Stadt Saarbrücken Stadtteil Alt-Saarbrücken

Zeichenerklärung

S

Sonderbaufläche

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) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006, S.3316)

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 15.09.06 über den Antrag der Stadt Saarbrücken zur Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) im Bereich "Nahversorgungszentrum Folsterhöhe" unterrichtet.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurden mit Schreiben vom 02.08.06 frühzeitig unterrichtet und aufgefordert sich insb. zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Rahmen eines Abstimmungstermins am 18.08.06 zu äußern.

Die Öffentlichkeit wurde von dieser Änderung auf einer Bürgerversammlung am 16.11.06 und durch Auslegung vom 30.10.06 bis 15.11.06 frühzeitig unterrichtet (§ 3 Abs.1 BauGB). Die Unterrichtung wurde am 25.10.06 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.2 BauGB) sowie die Nachbargemeinden (§ 2 Abs.2 BauGB) wurden mit Schreiben vom 29.11.06 um Stellungnahme bis zum 05.01.07 gebeten.

Der Planungsrat des Stadtverbandes Saarbrücken hat am 26.01.06 den Entwurf und die öffentliche Auslegung dieser Änderung (§ 3 Abs.2 BauGB) beschlossen.

Der Entwurf dieser Änderung hat mit der Begründung vom 05.02.07 bis 06.03.07 einschließlich öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 27.01.07 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie über die während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen hat der Planungsrat des Stadtverbandes im Rahmen der Abwägung zum Planbeschluss am 30.03.07 entschieden.

Der Planungsrat des Stadtverbandes Saarbrücken hat am 30.03.07 die Änderung des Flächennutzungsplans "Nahversorgungszentrum Folsterhöhe" beschlossen.

DER PLANUNGSTRÄGER
Saarbrücken, den 02.04.2007
Der Stadtverbandspräsident

Michael Burkert

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

Saarbrücken, den 17.04.2007

Ministerium für Umwelt
AZ: C12-2-1867

BEARBEITUNG
Stadtverband Saarbrücken
Amt für Bauen, Umwelt und Planung

SAARLAND
Ministerium für Umwelt
Postfach 102461
66024 Saarbrücken

Die Genehmigung ist am 28.4.07 gem. § 6 Abs.5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Damit wird die Änderung des Flächennutzungsplans "Nahversorgungszentrum Folsterhöhe" 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 Alt-Saarbrücken - „Nahversorgungszentrum Folsterhöhe“

Die Änderung des Flächennutzungsplans schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkt mit Vollsortiment (VKF 2200 m²) und eines Droge-
riemarktes (VKF 700 m²); für beide Märkte sollen insgesamt ca. 250 Stellplätze errichtet
werden. Ein konkretes Investitionsinteresse besteht. Für das Siedlungsgebiet „Folsterhöhe“
soll der Vollsortimenter „vor der Haustür“ eine ideale Ergänzung zum bestehenden Aldi-
Discountmarkt bringen. Auf der Folsterhöhe gibt es außer dem Discountmarkt „Aldi“ zwar
einen kleinen SB.Markt „Nah und Gut“ als Vollsortimenter. Nach Einschätzung einer vom
Investor vorgelegten Bedarfsanalyse ist dieser Markt jedoch aufgrund der kleinen Verkaufs-
fläche und fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten nicht mehr marktkonform und entwicklungs-
fähig, so dass der Standort auf Dauer nicht gesichert scheint. Würde kein Ersatz geschaffen,
drohte eine Versorgungslücke für das Wohngebiet.

Die Ansiedlung eines großen Vollsortimenters soll zur nachhaltigen Sicherung der Lebens-
mittelnahversorgung des Wohngebiets „Folsterhöhe“ beitragen und gleichzeitig die zukünftige
Versorgungssituation in Alt-Saarbrücken insgesamt verbessern.“ (Auszug aus der Be-
gründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans)

Die Landeshauptstadt Saarbrücken stellt parallel den gleichnamigen Bebauungsplan auf,
dessen Geltungsbereich jedoch auf die Fläche südlich der Straße „In der Hirtenwies“ be-
schränkt ist. Die Änderung des Flächennutzungsplans nördlich der Straße „In der Hirten-
wies“ dient der Aktualisierung der Plandarstellung für den Standort des o. g. Aldi-Marktes,
der dort bereits vor einigen Jahren nach § 34 BauGB genehmigt wurde.

Von der Änderung sind keine geschützten oder schützenswerten Natur- oder Landschafts-
schutzgebiete und keine FFH-Schutzgebiete betroffen. Besondere Artenvorkommen sind
nicht bekannt. Der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft wird durch Festsetzungen
zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im Bebauungsplan vollständig
ausgeglichen; sie sind wegen ihrer Art und ihres geringen Flächenumfangs im Flächennut-
zungsplan nicht darstellbar.

Der Änderung stehen keine originären Ziele des Landschaftsplans entgegen; der Land-
schaftsplan stellt für den Standort entsprechend der bisherigen Zielsetzung im Flächen-
nutzungsplan eine Wohnbaufläche dar. Der Planungsabsicht stehen keine erkennbaren Ziele
der Landesplanung entgegen.

Umweltbericht

Die Landeshauptstadt Saarbrücken hat im Zusammenhang mit der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans einen Umweltbericht erstellen lassen. Die Formulierungen, Aussagen und Ergebnisse dieses Umweltberichtes werden hier weitgehend übernommen. Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans, sondern erstreckt sich darüber hinaus auf den bestehenden Aldi-Markt. Für dessen Fläche ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

1. Zusammenfassende Beschreibung der Planung

Auf die einleitende Beschreibung wird verwiesen.

2. Untersuchung alternativer Planungsmöglichkeiten

Es wurden keine Planungsalternativen im Sinne von Standortvarianten untersucht, da keine anderen Flächen in dieser Größenordnung mit geeigneter Erschließungsmöglichkeit verfügbar sind.

3. Methodik der Umweltprüfung

3.1 Untersuchungsräume

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,7 ha. Neben den unmittelbaren Eingriffen sind die darüber hinausreichenden funktionalen Wirkungsräume zu betrachten, die von Schutzgut zu Schutzgut variieren können.

Boden

Es sind die unmittelbaren Eingriffsbereiche bzw. der Geltungsbereich des Bebauungsplans zu betrachten.

Grundwasser:

Es sind die Wirkungsräume wie auch die Bedeutung des Standorts im regionalen Grundwasserangebot zu betrachten.

Oberflächenwasser

Da eine ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung gewährleistet und eine planinterne Rückhaltung von Niederschlagswasser vorgesehen ist, wird der Geltungsbereich des BBP zugrundegelegt.

Stadtklima

Hier sind evt. Auswirkungen auf die Kaltluft- und Frischluftversorgung des Stadtgebiets abzuschätzen.

Lebensraum für Pflanzen und Tiere

Als Untersuchungsraum wird im Wesentlichen der Geltungsbereich des Bebauungsplanes angenommen. Darüber hinaus ist die Bedeutung für den lokalen Biotopverbund abzuschätzen.

Schutzgut 'Landschafts- und Stadtbild'

Im Vordergrund der Beurteilung steht die Verträglichkeit des Vorhabens mit seinem unmittelbaren städtebaulichen Umfeld, also die jeweiligen Bedingungen, Möglichkeiten und Chancen für die Integration des Vorhabens.

Gesundheit / Erholungs- und Wohnqualität des Menschen:

Es sind potentielle Lärm- und Immissionsbelastungen für die angrenzenden Wohnstandorte zu betrachten.

Kultur- und Sachgüter:

Es sind keine Kulturgüter betroffen. Die Metzger Straße ist zu Zeiten des Schichtwechsels bei der Firma ZF-Getriebe bereits heute stark belastet. Es ist zu prüfen, ob mit dem vorhabensbedingten, zusätzlichen Quell- und Zielverkehr eine Überlastung auftreten könnte.

2.2 Untersuchungsmethoden

Für das Projekt wird gem. § 2a BauGB / UVPG §§ 2 und 3 ein Umweltbericht erarbeitet. Der Umweltbericht basiert im Wesentlichen auf der Auswertung der zur Verfügung stehenden Fachgutachten und Fachplanungen sowie eigenen Erhebungen zu den Schutzgütern ‚Lebensraum für Pflanzen und Tiere‘ sowie ‚Landschafts- und Stadtbild‘

Schutzgut	Datengrundlage	Methodisches Vorgehen und Inhalte
Boden	SAARBIS - Karte Quartäre Ablagerungen - Bodenübersichtskarte - Karte Natürliches Ertragspotential - Karte Nitratrückhaltevermögen Landschaftsplan LEP Ergänzendes Baugrundgutachten folgt	Bewertung der Bodenfunktionen Beurteilung Versickerungsfähigkeit Stichprobenhafte Altlasterkundung
Grundwasser	Abgrenzung Wasserschutzgebiete Landschaftsplan LEP Ergänzendes Baugrundgutachten folgt	Grobabschätzung der Relevanz für Trinkwasserschutz und Grundwasserneubildung Beurteilung Versickerungsfähigkeit
Oberflächenwasser	keine Oberflächengewässer Ergänzendes Baugrundgutachten folgt	Beurteilung Versickerungsfähigkeit
Stadtklima und Lufthygiene	keine Grundlagen	Grobabschätzung der potentiellen lokalklimatischen Auswirkungen
Pflanzen und Tiere	INIS Saarland Landschaftsplan Erhebung der Biotopstruktur	Überprüfung auf Schutzkategorien, besondere Artenvorkommen, Zielsetzungen des ABSP Bewertung auf der Basis des ‚Leitfadens Eingriffsbewertung‘
Mensch	Ortsbegehung Ergänzendes Schallgutachten folgt	Verbal-argumentative Bewertung des Vorhabens für die Gesundheit / Wohn- und Erholungsqualität gutachterliche Bewertung potentieller Lärmbelastungen durch LKW-Verkehr und Beurteilung erforderlicher Schutzvorkehrungen
Kultur- und Sachgüter	FNP Ergänzendes Verkehrsgutachten folgt	Abschätzung der Betroffenheit von Sachgütern und potentiell vorhandenen Kulturgütern gutachterliche Bewertung der vorhabensbedingten Verkehrsbelastungen
Landschafts- und Ortsbild	Ortsbegehungen	Verbal-argumentative Bewertung der Qualitäten von Landschafts- und Ortsbild sowie der möglichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

2.3 Hinweise zur Verfügbarkeit der Grundlageninformationen

Bedeutende Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Beim Scopingtermin vom 18.8.06 wurde festgelegt, dass für die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Oberflächenwasser, Klima und Landschaftsbild nur eine Grobabschätzung erforderlich ist, da wegen der geringen Flächenausdehnung des Vorhabens sowie bei Beachtung der im Umweltbericht dargelegten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nur geringe oder gar keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Kulturgüter sind nicht vom Vorhaben betroffen.

Zu den Schutzgütern Boden sowie Lebensraum für Pflanzen und Tiere bestehen wertvolle Datengrundlagen über die Geoinformationssysteme des Saarlandes.

Zusätzlich erfolgte eine Erhebung und Bewertung der Biotopstruktur auf der Grundlage des ‚Leitfadens Eingriffsbewertung‘. Da zum Erhebungszeitpunkt im August und September 2006 die vorhandenen Grünlandgesellschaften gemäht waren, konnte der Artenbestand nur eingeschränkt erhoben werden bzw. nur eine grobe vegetationskundliche Einstufung erfolgen. Die südlich des Geltungsbereichs anschließende junge Wiesenbrache weist jedoch ein vergleichbares Standortpotential auf und bietet keine Hinweise auf eine überdurchschnittliche Wertigkeit oder Artenvorkommen, die eine Nacherhebung in der folgenden Vegetationsperiode bzw. vertiefende Untersuchungen rechtfertigen würden. Insgesamt ist davon auszugehen, dass keine besonderen, über eine mittlere, biotoptypische Ausstattung hinausreichenden Artenvorkommen zu erwarten sind.

Klimatische Auswirkungen können nicht näher quantifiziert werden. Die Bewertungen beruhen ebenso wie im Falle des Schutzgutes ‚Landschafts- und Stadtbild‘ auf grundsätzlichen gutachterlichen Einschätzungen des Landschaftsplaners.

Hydrogeologische Grundlageninformationen sind nicht bekannt. Da das Vorhaben jedoch nicht im Bereich eines Trinkwasserschutzgebietes liegt und lediglich künstliche Auffüllungen mit geringer Bedeutung für den Grundwasserhaushalt betrifft, ist eine Grobabschätzung auf der Basis der vorhandenen Daten ausreichend. Zur Frage der Versickerungsfähigkeit des Standorts wird ergänzend noch ein Baugrundgutachten erstellt.

Zur Beurteilung möglicher Lärmbelastungen insbesondere durch den LKW-Zulieferverkehr wurde ein Schallgutachten erstellt.

Zur Beurteilung der zusätzlichen Verkehrsbelastungen für die Metzger Straße wurde ein Verkehrsgutachten erstellt.

3. Darstellung der anlagebedingten, baubedingten und betriebsbedingten Wirkfaktoren

Schutzgut <i>Funktion</i>	Potentielle Projektwirkungen durch das Vorhaben
Mensch <i>Wohnqualität</i> <i>Erholen im Wohnumfeld</i>	- betriebsbedingte Lärmimmission - bau- und betriebsbedingte Lärmimmission und Störung der Erholungsinfrastruktur - anlagebedingte Veränderung von Erholungsinfrastruktur
Pflanzen und Tiere <i>Lebensraum</i>	- baubedingter Verlust von Lebensraum durch Entfernen der Vegetationsdecke (Anlage von Baustraßen, Baustelleneinrichtungen etc.) - anlagenbedingter Verlust von Lebensraum durch Überbauung - ggf. baubedingte Störung von Tieren durch Lärmimmissionen, optische Reize etc. infolge der Baustelleneinrichtung, des Freimachens des Baufeldes, der Zulieferung von Baumaterialien sowie der allgemeinen Bauarbeiten
<i>Biotopverbund</i>	- anlagebedingte Störung des Biotopverbundes
Boden	

Schutzgut <i>Funktion</i>	Potentielle Projektwirkungen durch das Vorhaben
<i>Standort landwirtschaftliche Nutzung</i>	- bau- und anlagenbedingte Flächeninanspruchnahme durch Bodenauftrag und Bodenabtrag - baubedingte Bodenveränderung durch Bodenverdichtung - anlagenbedingte Flächeninanspruchnahme durch Überbauung
<i>Filter und Puffermedium</i>	- bau- und anlagenbedingte Flächeninanspruchnahme durch Bodenabtrag- und Bodenauftrag - baubedingte Bodenveränderung durch Bodenverdichtung - anlagenbedingte Flächeninanspruchnahme durch Überbauung
<i>Ausgleichskörper im Wasserkreislauf</i>	- bau- und anlagenbedingte Flächeninanspruchnahme durch Bodenabtrag und Bodenauftrag - baubedingte Bodenveränderung durch Bodenverdichtung - anlagenbedingte Flächeninanspruchnahme durch Überbauung
Grundwasser <i>Trink- und Brauchwasserressource</i>	- bau- und anlagenbedingte Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Bodenverdichtung und Überbauung - bau- oder betriebsbedingte Grundwasserbeeinträchtigung
Oberflächenwasser <i>Gewässergüte</i>	- ggf. anlagebedingte Störung von natürlichen Gewässern durch hohen Oberflächenabfluss
Klima / Luft <i>Bioklimatische Regulation</i>	- anlagenbedingte Barrierewirkungen - funktionale Schwächung von Ausgleichsströmungen durch Flächenversiegelungen - Immissionsbelastungen
Landschaftsbild <i>Landschafts- und Stadtbild erleben</i>	- anlagenbedingte Veränderung des erlebbaren Charakters der Landschaft durch Überbauung - anlagenbedingte Oberflächenverfremdung durch Überbauung - anlagenbedingter Verlust von prägenden Landschaftsstrukturen
Kultur- und Sachgüter <i>Boden als landschaftsgesch. Urkunde</i>	- bau- und anlagenbedingte Veränderung durch Überbauung
<i>Kulturgüter</i>	- baubedingte Beeinträchtigung von Kulturgütern
<i>Sachgüter</i>	- anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigung von sonstigen Sachgütern

Tabelle : Potentielle Projektwirkungen durch das Vorhaben

4. Planungsvorgaben durch Fachgesetze, übergeordnete Fachplanungen und Schutzgebiete

4.1 Vorgaben durch Fachgesetze

Grundsätze der Landesplanung sowie §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB

Es soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- *die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch die Belange von Sport und Freizeit*
- *die Minimierung und Minderung der Belastungen der Umwelt*
- *die Vermeidung unzumutbarer Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen*
- *die Sicherstellung einer angemessenen Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes*

Immissionsschutz

Siedlungsflächen liegen in der Nachbarschaft des Vorhabensgebietes. Sie können in der Bauphase durch Baulärm, sowie durch Verkehrslärm und Staubbelastungen des Zulieferverkehrs betroffen sein. Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen der 15. BImSchV (Baumaschinenlärm-Verordnung), nach denen bestimmte zulässige Schallpegel nicht überschritten

werden dürfen. Der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm ist sicher zu stellen (§ 2 (1) Nr. 8 ROG).

Naturschutz

Nach § 2 (1) Nr.3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind natürliche oder von Natur aus geschlossene Pflanzendecken zu sichern. Wild lebende Pflanzen und Tiere und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen (§ 2 (1) Nr.9 BNatSchG).

Nach § 2 (1) Nr.3 BNatSchG sind Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen dessen natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Die landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung des Menschen (umschrieben mit Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft) sind nachhaltig zu sichern (§ 1 (1) BNatSchG). „Für Naherholung, Ferienerholung und sonstige Freizeitgestaltung sind in ausreichendem Maße nach ihrer natürlichen Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu erschließen, zweckentsprechend zu gestalten und zu erhalten.“ (§ 2 Nr. 11 BNatSchG).

„Der Zugang zu Landschaftsteilen, die sich nach ihrer Beschaffenheit für die Erholung der Bevölkerung besonders eignen, ist zu erleichtern.“ (§ 2 Nr. 11 BNatSchG).

Die nach § 25 Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) besonders geschützten Biotop sind zu erhalten.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Nach § 1a (3) BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild in der Abwägung zu berücksichtigen.

Als Eingriffe im Sinne des § 18 BNatSchG und § 10 SNG gelten alle Maßnahmen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigen. Hierzu zählen bezogen auf die Art des Planungsvorhabens: die Veränderungen der Bodengestalt und Nutzung, die Errichtung baulicher Anlagen, ggf. aber auch indirekte Wirkfaktoren wie die Veränderung des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels. Nach § 19 BNatSchG und § 11 SNG ist der Verursacher verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen zu kompensieren. Die Beeinträchtigung gilt als ausgeglichen, wenn die Funktionen des Naturhaushalts wiederhergestellt sind sowie das Landschaftsbild wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Die Beeinträchtigungen sind in angemessener Frist auszugleichen.

Bodenschutz

Nach § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Nach § 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

4.2 Vorgaben übergeordneter Planungen zum Standort Landesentwicklungsplan, Teilpläne Umwelt und Siedlung

Keine Vorgaben zum Projektstandort

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren geändert. Für den Geltungsbereich und die unmittelbar angrenzenden Flächen bestehen keine rechtskräftigen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne.

Landschaftsplan

Keine Vorgaben zum Projektstandort

4.3 Schutzgebiete

Es bestehen keine Schutzgebiete, die das Vorhabensgebiet betreffen. Es sind keine im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) als bedeutsam klassifizierte Flächen betroffen. Es sind keine ABSP-Zielarten oder ABSP-Zielflächen betroffen. Es sind keine nach § 25 SNG besonders geschützten Biotope vom Vorhaben betroffen.

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation sowie Prognose der Umweltwirkungen auf die Schutzgüter

5.1 Boden

Bestandsbewertung

Das Projekt liegt auf einem Höhenrücken im Bereich des Mittleren Buntsandsteins. Aus der Buntsandsteinverwitterung sind vorwiegend gründige Braunerden und podsolige Braunerden hervorgegangen. Die sandigen bis sandig-schluffigen Böden führen Schutt und Geröll und weisen eine hohe bis sehr hohe Durchlässigkeit auf: Die Feldkapazität des durchwurzelbaren Bodenraums beträgt 100-200 mm. Das Ertragspotential der Böden ist mittelhoch.

Am Projektstandort sind die Böden durch Auffüllungen überformt. Die Fläche wurde ehemals als Umschlagplatz einer Spedition genutzt. Es bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für zu kennzeichnende Altlasten. Sicherheitshalber ist darauf hinzuweisen, dass bei bodenaufschließenden Baumaßnahmen auf Anzeichen von Altlasten zu achten und diese ggf. anzuzeigen und geordnet zu beseitigen sind. Das im November 2006 erstellte Bodengutachten sagt aus, dass sämtliche Bodenproben „organoleptisch unauffällig“ sind. Hinweise auf spezifische Verunreinigungen mit MKW, LHKW, BTEX und PAK haben sich nicht ergeben. Ein Altlastenverdacht besteht somit nicht mehr.

Munitionsfunde sind im Plangebiet nicht auszuschließen; vor Beginn von Baumaßnahmen muss das Gebiet daher durch den Kampfmittelräumdienst angesucht werden. Die Bedeutung für das Schutzgut Boden ist aufgrund der Vorbelastungen als gering zu bewerten.

Prognose der Umweltwirkungen

Das Projekt überbaut oder versiegelt anthropogen bereits stark überformte Böden auf einer Fläche von insgesamt 11.560 qm. Bei der Herstellung einer ca. 700 qm großen Versickerungsmulde im Südosten des Geltungsbereichs werden die bestehenden Auffüllungen zumindest teilweise wieder beseitigt. Nördlich der Versickerungsmulde wird die bestehende Grünlandfläche erhalten, so dass keine Eingriffe in die vorhandenen Böden erfolgen. Auf dem Grünstreifen südlich der Gebäude sind ggf. Erdmodellierungen zur Höhenanpassung erforderlich.

Die Flächen für die Baustelleinrichtung können grundsätzlich auf die Bereiche außerhalb der geplanten „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“ konzentriert werden.

Im Bereich der Stellplatzanlagen werden die Voraussetzungen für gesundes Baumwachstum nach den aktuellen Regeln der Technik geschaffen. Die Bäume erhalten überbaubare Pflanzgruben mit 12 cbm Volumen. Im Bereich der Stellplätze werden versickerungsfähige Beläge über tragfähigen, mineralischen Baums substraten verwendet, um das Angebot an durchwurzelbarem Bodenvolumen zu erweitern.

Der Konflikt für das Schutzgut Boden ist insgesamt als gering zu bewerten.

5.2 Grundwasser und Oberflächenwasser

Bestandsbewertung

Es sind keine Wasserschutzgebiete und natürlichen Oberflächengewässer vom Vorhaben betroffen. Östlich der Metzger Straße grenzt die Zone III eines festgesetzten Wasserschutzgebietes an. Da es sich um Auffüllflächen handelt, ist die Bedeutung der Böden mit ihren Regelungsfunktionen für das Schutzgut Wasser im aktuellen Zustand gering.

Prognose der Umweltwirkungen

Es liegen in naturräumlicher Hinsicht bodenartlich günstige Voraussetzungen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser vor, so dass der oberflächliche Niederschlagsabfluss minimiert und die Grundwasserneubildung gefördert werden kann.

Es wird eine Rückhalte- und Versickerungsmulde in der Grünfläche südöstlich des Baufeldes geschaffen. Eine Kontamination wurde im Zuge der Baugrunderkundung ausgeschlossen. Im Bereich der Stellplatzanlagen werden versickerungsfähige Flächenbefestigungen hergestellt. Es sind bei Beachtung der vorgeschriebenen Schutzvorkehrungen keine bau- oder betriebsbedingten Grundwasserbeeinträchtigungen zu erwarten.

Der Konflikt für die Schutzgüter Grundwasser und Oberflächenwasser ist unter den genannten Voraussetzungen als gering zu bewerten.

5.3 Stadtklima

Bestandsbewertung

Als unbebaute landschaftliche Restfläche mit unmittelbarem Bezug zu angrenzenden Siedlungsflächen hat der Standort potentielle Bedeutung für die Förderung lokaler Luftaustauschprozesse. Der Standort liegt ferner im Einzugsgebiet des Deutschmühlentals, das zur Frischluftversorgung der Saarbrücker Innenstadt beiträgt.

Prognose der Umweltwirkungen

Mit dem Vorhaben werden ca. 11.560 qm Grünlandflächen überbaut, vollversiegelt oder teilversiegelt und stehen als Kaltluftproduktionsflächen nicht mehr zur Verfügung. Mit einer extensiven Dachbegrünung und einer Beschattung der Parkierungsflächen durch umfangreiche Baumpflanzungen werden thermische Belastungen im Vorhabensgebiet und seinem näheren Umfeld minimiert. Mit der weiteren Pflanzung von ca. 4.000 qm Feldgehölzen und Hecken wird ein hohes stadtklimatisch aktives Grünvolumen erzeugt. Niederschlagswasser wird am Standort zurückgehalten und steht der Verdunstungsabkühlung zur Verfügung.

Angesichts des großen Potentials an Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen im Einzugsgebiet des Talsystems und bei Durchführung der genannten Minimierungsmaßnahmen ist der Konflikt für das Stadtklima insgesamt als gering zu bewerten.

5.4 Lebensraum von Pflanzen und Tieren

Bestandsbewertung

Es handelt sich um Grünland frischer Standorte mit wechselnder Mäh- und Weidenutzung. Zum Erhebungszeitpunkt im September 2006 wurden etwa 20 % der Fläche als Pferdeweide genutzt, die übrigen 80 % waren gemäht. Die intensiver als Pferdeweide genutzte Fläche alterniert regelmäßig. Das gesamte Gelände ist eingezäunt.

Die Zusammensetzung der Grünlandgesellschaft ist vergleichsweise artenarm und durch allgemein verbreitete Arten gekennzeichnet. Dominante Arten sind *Wiesenrispengras*, *Wiesenschwingel*, *Wiesenknäuelgras*, *Wiesenlieschgras*, *Wolliges Honiggras* und *Rotes Straußgras* neben *Löwenzahn*, *Scharfem Hahnenfuß*, *Stumpfblättrigem Ampfer*, *Sauerampfer*, *Wiesenbärenklau*, *Wiesenkerbel*, *Wiesenschafgarbe*, *Wiesenlabkraut* und *Spitzwegerich*. Eingestreute Vorkommen von *Brennnessel*, *Rainfarn*, *Gewöhnlicher Distel*, *Gewöhnlichem Beifuß* und *Johanniskraut* beruhen auf Weideselektion oder sind ggf. auch als Relikte ehemaliger Brachestadien zu werten.

Im Bereich von Fundamentplattenresten oder oberflächennahen Schottersubstraten finden Arten wie das *Gewöhnliche Leinkraut* und der *Kleinköpfige Pippau* eine Nische. Entlang der Einfriedung sowie im Bereich einer Böschungskante im Südosten der Fläche kommen kleinflächige Saumstrukturen vor, in denen *Brennessel*, *Gewöhnliche Kratzdistel*, *Johanniskraut*, *Gewöhnlicher Beifuß* und *Wiesenknäuelgras* dominante Arten bilden. Insgesamt zeigt die Artenzusammensetzung eine mäßig hohe bis hohe Stickstoffversorgung an. Besondere Pflanzen- und Tierartenvorkommen sind nicht bekannt und wurden im Rahmen der Bestandserhebungen im August und September 2006 nicht gesichtet.

Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen. Der betroffene Biotoptyp ist im Naturraum Mittleres Saartal mittel bis häufig vertreten. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Siedlungsflächen und der weniger als 100 m benachbarten, stark befahrenen Metzger Straße ist der Störungsgrad vergleichsweise hoch und der lokale Biotopverbund beeinträchtigt.

Die Bedeutung der Fläche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere ist als mittelhoch zu bewerten.

Prognose der Umweltwirkungen

Mit Ausnahme einer 1000 qm umfassenden Restfläche werden durch das Vorhaben 15.980 qm Grünlandfläche geringer bis mittlerer Wertigkeit dauerhaft entzogen oder in andere Biotopstrukturen umgewandelt. Davon werden 11.560 qm bebaut und versiegelt. Auf ca. 3.820 qm Dachflächen wird eine Extensivbegrünung vorgenommen, die potentiell Bedeutung als Lebensraum wärmeliebender Pflanzen- und Tierarten besitzt. Auf der sonstigen Fläche werden Biotopneuanlagen vorgenommen, die eine Anhebung der Struktur- und Standortvielfalt gegenüber der aktuellen Situation bedeuten.

Mit der Anlage eines 10-15 m breiten Feldgehölzes an der gesamten Südflanke des Geltungsbereichs wird der lokale Verbund von Gehölz- und Saumstrukturen gestärkt und werden die angrenzenden Biotopflächen von Störeinflüssen aus dem Betrieb des Einkaufszentrums abgeschirmt. Mit der Anlage einer Rückhalte- und Versickerungsmulde werden weiterhin Habitatelemente wechsellasser Standorte ergänzt. Es wurde ein Voreingriffswert von 110.600 Wertpunkten ermittelt. Mit den planinternen Minimierungs-, Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen kann ein Nacheingriffswert von 110.726 WP erzielt werden. Der Eingriff kann somit planintern ausgeglichen werden.

Es wurden keine besonderen Tier- und Pflanzenarten erhoben, für die der betroffene Biotoptyp einen bedeutsamen Lebensraum darstellt und für die im Rahmen eines Funktionalausgleichs gezielte Maßnahmen des Artenschutzes erforderlich wären.

Es bestehen für das nähere Umfeld des Projektstandorts keine Hinweise auf Tierartenvorkommen, die gegenüber Lärmimmissionen oder optischen Reizen im Rahmen der Bauarbeiten bzw. des späteren Betriebs des Einkaufszentrums besonders empfindlich sind. Der Konflikt ist als gering bis mittelstark zu bewerten und grundsätzlich ausgleichbar.

5.5 Stadt- und Landschaftsbild

Bestandsbewertung

Der weitere Untersuchungsraum hat den Charakter einer typischen peripheren Randlage mit einem Nutzungsgemenge aus Kleingärten, Sportanlagen, landwirtschaftlichen Restflächen, Geschosswohnungsbau, Gemeinbedarfsflächen, Discountern und Gewerbebauflächen.

Prognose der Umweltwirkungen

Mit einer Bebauung des Vorhabensgebietes wird sich der Charakter des Landschafts- und Stadtbildes nicht grundsätzlich verändern. Es sind keine prägenden Landschaftsstrukturen betroffen. Mit den vorgeschlagenen Minimierungsmaßnahmen werden die Bedingungen für eine bestmögliche Integration des Vorhabens in sein städtebauliches und landschaftliches Umfeld gesetzt. Die planinternen Ausgleichsmaßnahmen fügen sich nach Art und Platzierung in die umgebende Struktur ein. Der Konflikt ist als gering zu bewerten.

5.6 Wohn- und Erholungsqualität des Menschen

Bestandsbewertung

Die Fläche besitzt im aktuellen Zustand nur geringe Bedeutung für die wohnungsnahe oder landschaftsbezogene Erholungsnutzung. Attraktive Flächen für die siedlungsnaher Erholung stellen die nur wenige Gehminuten entfernten Grünanlagen und Waldflächen südlich, nördlich und westlich des Vorhabensgebietes dar.

Prognose der Umweltwirkungen

In Relation zu den östlich benachbarten Gewerbegebieten sowie der stark befahrenen Metzger Straße mit BAB-Anschlußstelle ‚Goldene Bremm‘ ist vorhabensbedingt keine wesentliche Zunahme verkehrsbedingter Lärm- und Schadstoffemissionen zu erwarten.

Im Norden besteht mit der Lärmbelastung durch den LKW-Zulieferverkehr möglicherweise ein Konflikt für die angrenzende Wohnbebauung. Das im November / Dezember 2006 erarbeitete Schallgutachten ergab, „dass am Wohnblock Hirtenwies 7 der Tagesimmissionsrichtwert von 55 dB(A) für Allgemeines Wohngebiet überschritten wird. An den weiteren Immissionspunkten sind keine Überschreitungen zu erwarten. Die Überschreitung ist im Wesentlichen auf die Andienung der Märkte zurückzuführen. Durch den Kundenverkehr ist keine Überschreitung der Schall-Grenzwerte zu erwarten.

In den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans soll die Einhausung des Ladebereichs für den Lebensmittelmarkt und eine Verschiebung des Ladebereichs für den Drogeriemarkt zwischen die Gebäude vorgeschrieben werden. So kann der Tagesimmissionsrichtwert eingehalten werden. In den textlichen Festsetzungen wird eine Andienung zur Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) aufgrund der Nähe der Wohnbebauung ausgeschlossen. Auswirkungen auf die Darstellungen im Flächennutzungsplan ergeben sich dadurch nicht.

Erholungsinfrastruktur wird nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben dient der Verbesserung des im Stadtteil Folsterhöhe defizitären Nahversorgungsangebots für Nahrungs-, Genuss- und Drogerieartikel und hebt die Qualität des Wohnstandorts an (s. Teil I A, Kap.1.9). Der Konflikt für die Erholungs- und Wohnqualität des Menschen ist insgesamt als gering zu beurteilen.

5.7 Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kulturgüter vom Vorhaben betroffen.

Die Metzger Straße ist durch Quell- und Zielverkehr des benachbarten Gewerbegebiets zu Zeiten des Schichtwechsels vorbelastet. Die Wirkungen des Projekts auf die Verkehrsbelastung an der Einmündung der Straße Hirtenwies in die Metzger Straße wurden im Rahmen des Bebauungsplans vom Gutachter Prof. Stüttgen im Nov./Dez. 2006 auf der Basis von Verkehrszählungen geprüft. Im Ergebnis soll die Zufahrt der Straße Hirtenwies auf die Metzger Straße (B 41) auf eine Länge von ca. 20 bis 30 m aufgeweitet und die derzeit einspurige Zufahrt zu einer Rechtsab- und einer Linksabbiegespur ausgebaut werden.

Nach Durchführung dieser Maßnahmen ist der Konflikt für die Sachgüter als gering einzustufen.

5.8 Beurteilung potentieller vorhabensbedingter Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen sind vorrangig über die Wirkfaktoren „Überbauung von Böden“ und „Entfernung von Vegetationsdecken“ zu prognostizieren und im Rahmen der oben aufgeführten Wirkungsprognosen bereits abgehandelt. Sie betreffen in erster Linie die natürlichen Regelungsfunktionen der Böden und Vegetationsdecken auf die Schutzgüter Wasser und Klima

und deren Bedeutung für die Wohnqualität des Menschen. Die wesentlichen Wechselbezüge werden an dieser Stelle noch einmal zusammengefasst.

Wechselwirkung Boden >>> Wasser:

Im Plangebiet führt die Überbauung und Befestigung von Flächen zu einem Verlust der Regulationsfunktionen von Böden, zu denen insbesondere auch die Rückhaltung von Niederschlagswasser zählt. Einem vermehrten Oberflächenabfluss wird mit der Minimierung der Flächenversiegelungen und der Realisierung einer Rückhalte- und Versickerungsmulde entgegengewirkt. Veränderungen der Grundwasserneubildungsrate sind nicht zu erwarten. Der Konflikt ist als gering zu bewerten.

Wechselwirkung Boden >>> Klima >>> Mensch:

Mit der Überbauung, Versiegelung oder Teilversiegelung von Böden werden Kaltluftproduktionsflächen in einer Größenordnung von 11.560 qm ha entzogen. Die vorhabensbedingten thermischen Belastungen werden mit der Dachbegrünung und der Beschattung durch umfangreiche Gehölzpflanzungen minimiert. Es sind nur geringfügige Beeinträchtigungen lokalklimatischer Verhältnisse zu erwarten. Die Wohnqualität des Menschen wird hierdurch nicht eingeschränkt.

Wechselwirkung Boden >>> Mensch:

Es werden keine hochproduktiven landwirtschaftlichen Flächen entzogen.

Wechselwirkung Boden >>> Lebensräume Pflanzen und Tiere:

Mit den baulichen Ergänzungen erfolgen keine Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt, welche die Standortpotentiale der Lebensraumstrukturen im Umfeld der Maßnahme nachteilig verändern. Mit der Extensiven Dachbegrünung und der Versickerungsmulde wird die standörtliche Vielfalt der angebotenen Lebensraumstrukturen erhöht.

Lebensräume >>> Mensch:

Es sind keine landschaftsbildprägenden Lebensraumstrukturen vom Vorhaben betroffen. Mit den vorgeschlagenen planinternen Ausgleichsmaßnahmen werden raum- und erlebniswirksame Landschaftsstrukturen ergänzt.

6. Nullvariante: Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes ohne Umsetzung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass die Flächen bei Nichtdurchführung der Planung zunächst weiter paralandwirtschaftlich als Pferdeweide genutzt werden. Die Bodenfunktionen, die Lebensräume für Pflanzen und Tiere und die kleinklimatische Situation bleiben in ihrem jetzigen Zustand unverändert. Der Flächennutzungsplan sah bislang die Schaffung von Wohnbauflächen vor, was ebenfalls mit Auswirkungen auf die Umwelt verbunden gewesen wäre.

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

7.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen am Eingriffsstandort

Im parallel aufgestellten Bebauungsplan sind für den neu überplanten Bereich eine Reihe von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorgesehen; sie sind wegen ihrer Art und

ihres geringen Flächenumfangs im Flächennutzungsplan nicht darstellbar, werden jedoch nachfolgend zur Information wiedergegeben.

Minimierung von Flächenversiegelungen

Mindestens 80 % der Dachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Stellplätze sind mit einem dauerhaft wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Geeignet sind beispielsweise Pflasterbeläge mit breiten Splittfugen.

Minimierung von Bodenverdichtungen und Bodenumlagerungen

Bodenflächen im Bereich der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“ sollen durch Baustelleneinrichtung und Baubetrieb so wenig wie möglich beansprucht werden. Das Baufeld lässt sich durch einen Bauzaun wirksam von den nicht für das Bauen erforderlichen Flächen abgrenzen. Verdichtete Böden sind nach Abschluss der Baumaßnahmen zu lockern. Der Oberboden ist gemäß DIN 18915 zu behandeln und nach Abschluss der Bauarbeiten entsprechend den Vorgaben wiederzuwenden.

Minimierung des Oberflächenabflusses

Im Südosten des Geltungsbereichs ist innerhalb der festgesetzten „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“ eine Anlage zur Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung geplant. Die Retentionsanlage soll so bemessen sein, dass das gesamte von bebauten und befestigten Flächen oberflächlich abfließende Wasser zurückgehalten werden kann.

Die Satzung der Landeshauptstadt Saarbrücken über die Erhebung von Schmutzwasser-, Niederschlagswasser-, Entsorgungs- und Kleininleitergebühren v. 7.12.2004 führt hierzu aus:

- pro 0,5 cbm Auffangvolumen werden 10 qm von der gebührenpflichtigen Fläche abgezogen
- Für Flächen mit extensiver Dachbegrünung und wasserdurchlässige Pflasterbeläge wird die Niederschlagswassergebühr entsprechend des geringeren oberflächlichen Niederschlagsabflusses halbiert.

Der Abflussbeiwert von 0,5 wird bei einer Flachdachbegrünung mit 6-10 cm Substrataufbau erreicht. Dauerhaft wasserdurchlässige Pflasterbeläge benötigen für einen Abflussbeiwert von 0,5 verbreiterte Sickerfugen (1,5 bis 3 cm) mit Splittfüllung.

Nach den Kriterien der Satzung müssten für die vollversiegelten Flächen von insgesamt 5.165 qm ca. 258,25 cbm Rückhaltevolumen bereitgestellt werden. Für die teilversiegelten Flächen (Dachbegrünung, Wasserdurchlässiges Pflaster) von insgesamt 6.395 qm wären nur 159,88 cbm Rückhaltevolumen erforderlich.

Dieses Rückhaltevolumen von insgesamt ca. 418 cbm kann in der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“ grundsätzlich bereitgestellt werden und ist am tiefsten Geländepunkt unterhalb der bestehenden Böschungskante im Südosten des Geltungsbereichs zu realisieren. Bei einer vergleichsweise sanften Bodenmodellierung mit einer Sohltiefe von max. 1m, Böschungsneigungen $N \leq 1:5$ und einer Sohlbreite von 10 m ist das Volumen auf einer Grundfläche von 600 bis 700 qm herstellbar.

Biotopentwicklung in der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“

Versickerungsmulde mit Hochstaudenflur / Röhricht: Im Bereich der Versickerungsmulde ist auf einer Fläche von 700 qm die Ansaat einer Hochstaudenflur wechselfeuchter bis wechselfeuchter Standorte vorzunehmen. Die Fläche ist 1 x jährlich im Spätherbst zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen.

Feldgehölzpflanzung zur Eingrünung im Süden: Am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs und entlang der südöstlichen Flanke der Versickerungsmulde sind auf einer Fläche von insgesamt 3.650 qm Feldgehölze zur Eingrünung des Projektstandorts anzupflanzen.

Erhalt von Grünlandflächen, Neupflanzung von Bäumen: Auf der sonstigen, ca. 1.000 qm umfassenden Fläche sind die vorhandenen Grünlandgesellschaften zu erhalten und 2 x jährlich Ende Juni und Anfang September zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Es soll pro 100 qm Wiesenfläche 1 großkroniger heimischer Laubbaum gepflanzt werden (10 Bäume). Mit der lockeren Baumstellung soll eine Sichtbeziehung zum Projektstandort berücksichtigt werden.

Gehölzpflanzungen

Parkplatz: Im Bereich der Stellplatzanlagen ist je 5 Stellplätzen mindestens ein Großbaum (16/18 cm Stammumfang in 1m Höhe gemessen) zu pflanzen. Jeder Baum muss in eine offene oder dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche von mind. 6 qm gepflanzt werden. Die Pflanzgrube muss mindestens 1,50 m Tiefe und einen durchwurzelbaren Bodenraum von mindestens 12 cbm pro Baum aufweisen.

Das nicht befestigte Baumbeet kann eine Fläche von 6 qm unter folgenden Voraussetzungen unterschreiten: Die 12 cbm umfassende Baumgrube ist mit einem unterbaufähigen Vegetationstragschichtgemisch zu verfüllen. Es sind dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Stellplatzbeläge zu verwenden, deren Tragschichtenoberbau als erweiterter durchwurzelbarer Bodenraum geeignet sein muss und die Verdichtung auf eine Tragfähigkeit von 100 MN/qm nicht überschreiten darf. Die Verdichtung des darunter liegenden Erdplanums darf eine Tragfähigkeit von 45 MN/qm nicht überschreiten. Das verbleibende offene Baumbeet soll einen Minstdurchmesser von 1,50 m aufweisen.

Offene Baumbeete sind als Vegetationsflächen anzulegen (Wildstauden oder Ansaat einer Gras-Kräuter-Mischung) und nicht überfahrbar zu gestalten. (Auswahlliste Gehölze s. Anhang)

Eingrünung zum Straßenraum: Entlang der Straße ‚Hirtenwies‘ ist die Einfriedung in Form einer 3m breiten Heckenpflanzung vorzunehmen. (Auswahlliste Gehölze s. Anhang)

Lärmschutzmaßnahmen

Am westlichen Rand der zeichnerisch festgesetzten Fläche für die Andienung ist vorsorglich eine Lärmschutzwand festgesetzt, um die nordwestlich davon gelegene Wohnnutzung vor Lärm zu schützen. Auf die Lärmschutzanlage kann verzichtet werden, wenn ein Schallgutachten nachweist, dass sie zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 an der Wohnbebauung nicht erforderlich ist. Andernfalls müssen die erforderlichen Dimensionen der Lärmschutzanlage im Gutachten berechnet und die Anlage entsprechend realisiert werden.

Maßnahmen zum Schutz des Landschafts- und Stadtbildes

Leitungen: Zum Schutz des Stadt- und Landschaftsbildes und zur Sicherung der Versorgung auch bei extremen Witterungsverhältnissen wurde die unterirdische Leitungsverlegung zwingend festgeschrieben.

Dächer: Zum Schutz des Landschaftsbildes und im Sinne eines harmonischen Übergangs vom Stadt- zum Landschaftsraum wurde mit den Festsetzungen von Flachdächern und flachgeneigten Dächern die Höhenentwicklung der Gebäude auf das Mindestmaß begrenzt.

Baukörperstellung: Um den Straßenraum ‚Hirtenwies‘ besser zu fassen und die städtebauliche Ordnung zu stärken, wurde die Stellung der baulichen Anlagen entsprechend dem gegenüberliegenden vorhandenen Gebäude des Discountmarktes festgelegt.

Randbegrünung: Im Süden des Geltungsbereichs erfolgt als Randbegrünung die Pflanzung eines 10-15 m breiten Feldgehölzes.

7.3 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation

7.3.1 Voreingriffszustand

a) Grünlandfläche

Grünlandfläche ohne Saumstrukturen: 16.000 qm

Einstufung des Biotopwerts

Erfassungseinheit 2.2.14.2, Wiese frischer Standorte bzw.

Erfassungseinheit 2.2.15.2, Weide frischer Standorte

BW 21

Berechnung des Zusatzwerts

Zustandsteilwert A, nach Anhang B, Block A

I	Ausprägung Vegetation	gering	0,2	
II	keine gefährdeten Pflanzenarten		--	
III	Ausprägung Tierwelt			
	Vögel	gering		0,2
	Heuschrecken	gering	0,2	
	Tagfalter	gering		0,2
IV	keine gefährdeten Pflanzenarten		--	
V	Schichtenstruktur		--	
VI	Maturität 1			0,2

Zustandsteilwert A = 0,2

Zustandsteilwert A, nach Anhang B, Block A

I	Stickstoffzahl nach Ellenberg 7		0,2	
II	Störung Straßenverkehr < 100 m		0,2	
III	Auswirkung Erholungsnutzung mittel		--	
	Block A < 0,6			
IV	Häufigkeit Naturraum 197.3; Stufe 3			0,6
V	Bed. Boden gering			0,2
	geringe. Bed. Grundwasser			0,2

Zustandsteilwert B = 0,3

Zusatzwert

ZW 0,3

Ökol. Wert Grünlandfläche = Biotopwert x Zusatzwert x Flächenwert = 21 BW x 0,3 x 16.000 qm = 100.800

b) Saumstrukturen

550 m Grenzlinie à 1,5 m 840 qm

Böschungsfäche + 140 qm

Gesamtfläche 980 qm

Einstufung des Biotopwerts

entsprechend Erfassungseinheit 2.7.3.3.2

Weidenbrache frischer Standorte

BW 20

Berechnung des Zusatzwerts

Zustandsteilwert A, nach Anhang B, Block A

I	Ausprägung Vegetation	gering	0,2	
II	keine gefährdeten Pflanzenarten		--	
III	Ausprägung Tierwelt			
	Vögel	mittel		0,6
	Heuschrecken	mittel	0,6	
	Tagfalter	mittel		0,6
IV	keine gefährdeten Pflanzenarten		--	
V	Schichtenstruktur		--	
VI	Maturität 1			0,2

Zustandsteilwert A = 0,5

Zustandsteilwert A, nach Anhang B, Block A

I	Stickstoffzahl nach Ellenberg 7		0,2	
II	Störung Straßenverkehr < 100 m		0,2	
III	Auswirkung Erholungsnutzung mittel		--	
	Block A < 0,6			
IV	Häufigkeit Naturraum 197.3; Stufe 3			0,6

V	Bed. Boden gering	0,2
	geringe. Bed. Grundwasser	0,2

Zustandsteilwert B = 0,3
Zusatzwert

ZW 0,5

Ökol. Wert Saumstrukturen = Biotopwert x Zusatzwert x Flächenwert = 20 BW x 0,5 x 980 qm = 9.800

Ökologischer Wert Gesamtfläche = 100.800 + 9.800 = 110.600

7.3.2 Nacheingriffszustand

Gebäudeflächen ohne Dachbegrünung (3.1)		
955 qm à 0 PW	ÖW	0
Gebäudeflächen mit extensiver Dachbegrünung		
3.820 qm x à 4 PW	ÖW	15.280
Vollversiegelte Belagsflächen (3.1)		
4.210 qm à 0 PW	ÖW	0
teilversiegelte Stellplatzflächen (3.2)		
2.575 qm à 1 PW	ÖW	2.575
offene, bepflanzte Baumscheiben im Stellplatzbereich(3.3.2)		
100 qm à 6 PW	ÖW	600
Bäume im Stellplatzbereich		
40 St. à 120 ÖWE	ÖW	4.800
Heckenpflanzungen am Nordrand des Geltungsbereichs (2.10)		
263 qm à 17 PW	ÖW	4.471
Versickerungsmulde mit feuchter Hochstaudenflur (4.13.2)		
700 qm à 14 PW	ÖW	9.800
Feldgehölzpflanzung am Südrand des Geltungsbereichs (2.8)		
3.650 qm à 18 PW	ÖW	65.700
Erhaltene Grünlandflächen		
1.000 qm à 21 BW x 0,3	ÖW	6.300
Baumpflanzungen über erhaltener Grünlandfläche		
10 St. à 120 ÖWE	ÖW	1.200
Gesamtwert Planung	ÖW	110.726

7.3.3 Verbleibender Kompensationsbedarf / Überschuss

Voreingriffszustand	ÖW	110.600
Nacheingriffszustand	ÖW	110.726
Überschuss	ÖW	126

Der Eingriff kann mit den vorgeschlagenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen planintern ausgeglichen werden.

8. Hinweise auf das Monitoring: geplante Maßnahmen zur Überwachung nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Ausführung der Kompensationsmaßnahmen wird erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans und erneut nach 3 Jahren von der Unteren Naturschutzbehörde durch Ortsbesichtigung geprüft. Die Funktionsfähigkeit der Regenwasserrückhaltung und – versickerung wird jährlich von der Unteren Wasserbehörde geprüft.

9. Zusammenfassung (Anlage Nr.3c zu § 2(4) und § 2a BauGB)

Es sind keine erheblichen Konflikte für die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen untereinander zu prognostizieren. Nachteilige Auswirkungen des Vorhabens können mit den vorgeschlagenen Minimierungsmaßnahmen vermieden oder deutlich reduziert werden. Insgesamt verbleiben nur geringe Beeinträchtigungen oder mittlere Beeinträchtigungen, die planintern ausgeglichen werden können. Es sind keine Schutzgebiete oder Flächen mit einer überdurchschnittlichen Bedeutung für Natur und Umwelt betroffen. Die gestalterische Integration des Vorhabens in das Stadtbild ist gewährleistet. Beeinträchtigungen von Gesundheit sowie Wohn- und Erholungsqualität des Menschen sind nicht zu erwarten. Kulturgüter sind nicht betroffen.

Ein Verkehrsgutachten hat die Wirkungen des Projekts auf die Verkehrsbelastung an der Einmündung der Straße Hirtenwies in die Metzger Straße im Nov./Dez. 2006 auf der Basis von Verkehrszählungen geprüft. Im Ergebnis wird die Zufahrt der Straße Hirtenwies auf die Metzger Straße (B 41) auf eine Länge von ca. 20 bis 30 m aufgeweitet. Die derzeit einspurige Zufahrt wird zu einer Rechtsab- und einer Linksabbiegespur ausgebaut. Dafür steht neben dem derzeitigen Straßenraum städtisches Gelände zur Verfügung. Der Konflikt wird somit während des Realisierungsverfahrens ausgeräumt.

Das Projekt überbaut oder versiegelt anthropogen bereits stark überformte Böden auf einer Fläche von insgesamt 11.560 qm, dies entspricht ca. 68 % des Geltungsbereichs. Bei der Herstellung einer ca. 700 qm großen Versickerungsmulde im Südosten des Geltungsbereichs werden die bestehenden Auffüllungen zumindest teilweise wieder beseitigt. Auf der sonstigen Fläche finden Eingriffe in die Böden nicht oder in vernachlässigbarem Umfang statt. Der Konflikt für das Schutzgut Boden ist insgesamt als gering zu bewerten.

Das Vorhabensgebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Es existieren keine Oberflächengewässer. Es liegen bodenartlich günstige Voraussetzungen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser vor, so dass der oberflächliche Niederschlagsabfluss minimiert und die Grundwasserneubildung gefördert werden kann.

Es wird eine Rückhalte- und Versickerungsmulde in der Grünfläche südöstlich des Baufeldes geschaffen. Im Bereich der Stellplatzanlagen werden versickerungsfähige Flächenbefestigungen hergestellt und mit einer extensiven Dachbegrünung oberflächliche Niederschlagsabflüsse ebenfalls reduziert. Der Konflikt für die Schutzgüter Grundwasser und Oberflächenwasser ist unter den genannten Voraussetzungen als gering zu bewerten.

Mit dem Vorhaben werden ca. 11.560 qm Grünlandflächen überbaut oder versiegelt und stehen als Kaltluftproduktionsflächen nicht mehr zur Verfügung. Mit einer extensiven Dachbegrünung und einer Beschattung der Parkierungsflächen durch umfangreiche Baumpflanzungen werden thermische Belastungen im Vorhabensgebiet und seinem näheren Umfeld minimiert. Mit der weiteren Pflanzung von ca. 4.000 qm Feldgehölzen und Hecken wird ein hohes stadtklimatisch aktives Grünvolumen erzeugt. Niederschlagswasser wird am Standort zurückgehalten und steht der Verdunstungsabkühlung zur Verfügung. Angesichts des großen Potentials an Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen im Einzugsgebiet des Talsystems und bei Durchführung der genannten Minimierungsmaßnahmen ist der Konflikt für das Stadtklima insgesamt als gering zu bewerten.

Mit Ausnahme einer 1000 qm umfassenden Restfläche werden durch das Vorhaben 15.854 qm Grünlandfläche geringer bis mittlerer Wertigkeit dauerhaft entzogen oder in andere Biotopstrukturen umgewandelt. Es werden Biotopneuanlagen vorgenommen, die eine Anhebung der Struktur- und Standortvielfalt gegenüber der aktuellen Situation bedeuten.

Mit der Anlage eines ca.10-20 m breiten Feldgehölzes an der gesamten Südflanke und an der Ostseite des Geltungsbereichs wird der lokale Verbund von Gehölz- und Saumstrukturen gestärkt und werden die angrenzenden Biotopflächen von Störeinflüssen aus dem Betrieb des Einkaufszentrums abgeschirmt. Mit der Anlage einer Rückhalte- und Versickerungsmulde werden Habitatemente wechsellasser Standorte ergänzt.

Mit den planinternen Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen kann der Eingriff ausgeglichen werden.

Es wurden keine besonderen Tier- und Pflanzenarten festgestellt, für die der betroffene Biotoptyp einen bedeutsamen Lebensraum darstellt und für die im Rahmen eines Funktionalausgleichs gezielte Maßnahmen des Artenschutzes erforderlich wären.

Es bestehen für das nähere Umfeld des Projektstandorts keine Hinweise auf Tierartenvorkommen, die gegenüber Lärmimmissionen oder optischen Reizen im Rahmen der Bauarbeiten oder des späteren Betriebs des Einkaufszentrums besonders empfindlich sind. Der Konflikt für das Schutzgut ‚Lebensraum für Pflanzen und Tiere‘ ist als gering bis mittelstark zu bewerten und grundsätzlich ausgleichbar.

Mit einer Bebauung des Vorhabensgebietes wird sich der Charakter des Landschafts- und Stadtbildes nicht grundsätzlich verändern. Es sind keine prägenden Landschaftsstrukturen betroffen. Mit den vorgeschlagenen Minimierungsmaßnahmen werden die Bedingungen für eine bestmögliche Integration des Vorhabens in sein städtebauliches und landschaftliches Umfeld gesetzt. Die planinternen Ausgleichsmaßnahmen fügen sich nach Art und Platzierung in die umgebende Struktur ein. Der Konflikt ist als gering zu bewerten.

Es ist keine vorhabensbedingte wesentliche Zunahme verkehrsbedingter Lärm- und Schadstoffemissionen zu erwarten. Ein Konflikt für die im Norden angrenzende Wohnbebauung durch Lärm des LKW-Zulieferverkehrs wird entsprechend dem erstellten Schallgutachten durch Einhausung der Andienungsbereiche und zeitliche Begrenzung des Anlieferverkehrs auf die Tageszeiten vermieden.

Erholungsinfrastruktur wird nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben dient der Verbesserung des im Stadtteil Folsterhöhe defizitären Nahversorgungsangebots für Nahrungs-, Genuss- und Drogerieartikel und hebt die Qualität des Wohnstandorts an (s. Teil I A, Kap.1). Der Konflikt für die Erholungs- und Wohnqualität des Menschen ist insgesamt als gering zu beurteilen.

Tabellarische Übersicht zur Beurteilung der Eingriffserheblichkeit

Schutzgüter	Konfliktbewertung
Boden	+
Grundwasser	+
Oberflächenwasser	+
Stadtklima	+
Pflanzen und Tiere	+ / o
Stadt- und Landschaftsbild	+
Wohn- und Erholungsqualität Mensch	+
Kulturgüter	++
Sachgüter	Belastung Metzger Straße wird noch durch Verkehrsgutachten geklärt

++ keine Beeinträchtigung / kein Konflikt, Schutzgut nicht betroffen

- + geringe Beeinträchtigung / geringer Konflikt
- o mäßige und / oder vorübergehende Beeinträchtigung / mittlerer Konflikt
- erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung / starker Konflikt
 - Eingriffe sind ausgleichbar oder erreichen nicht die Schwellenwerte für ein Ausschlusskriterium
- erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung / nicht vertretbarer, sehr starker Konflikt
 - Eingriffe sind nicht ausgleichbar oder überschreiten die Schwellenwerte für ein Ausschlusskriterium

10. Erklärung zum Umweltbericht

Nach § 10 Abs: 4 BauGB sind abschließend folgende Erklärungen erforderlich, die im Laufe des Verfahrens ergänzt werden:

Erklärung zur Berücksichtigung von Umweltbelangen im Bebauungsplan (*Anlage Nr.1b zu § 2(4) und § 2a BauGB*)

Erklärung zur Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan (*§ 3 und § 4 BauGB*)

Erklärung zu den Abwägungsergebnissen mit alternativen Planungsmöglichkeiten (*Anlage Nr.2d zu § 2(4) und § 2a BauGB*)

11. Literatur- und Quellenverzeichnis

Gesetz über den Schutz der Natur und die Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz – SNG) v. 5.2.1997

Landesanstalt für Umwelt- und Arbeitsschutz Saarland

Karte der Wasserschutzgebiete des Saarlandes

Landesanstalt für Umwelt- und Arbeitsschutz Saarland . Sachbereich Geologie und Boden
Bodeninformationssystem SaarBiS

- Karte der quartären Ablagerungen mit Erläuterungen

- Bodenübersichtskarte mit Erläuterungen

- Karte der edaphischen Faktoren des Nitratrückhaltevermögens mit Erläuterungen

- Karte des natürlichen Ertragspotentials mit Erläuterungen

www.gis.saarland.de

Landesanstalt für Umwelt- und Arbeitsschutz Saarland

Informationssystem Naturschutz im Saarland (INIS)

<http://www.gis.saarland.de/website/naturschutz/viewer.htm>

Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) v. 20.3.2002

Saarländisches Ministerium für Umwelt

Landesentwicklungsplan – Teilabschnitt „Umwelt“ v. 13.7.2004

<http://www.gis.saarland.de/website/lepuhome2004/index.htm>

Saarländisches Ministerium für Umwelt

natura2000-Gebiete. Stand Januar 2006

<http://www.gis.saarland.de/website/ffh/viewer.htm?Title=SUIS-Online%3A%20FFH-Gebiete%20im%20Saarland>