

# Beschlussvorlage



Der Regionalverbandsdirektor

Vorlagen-Nr 0145/2015

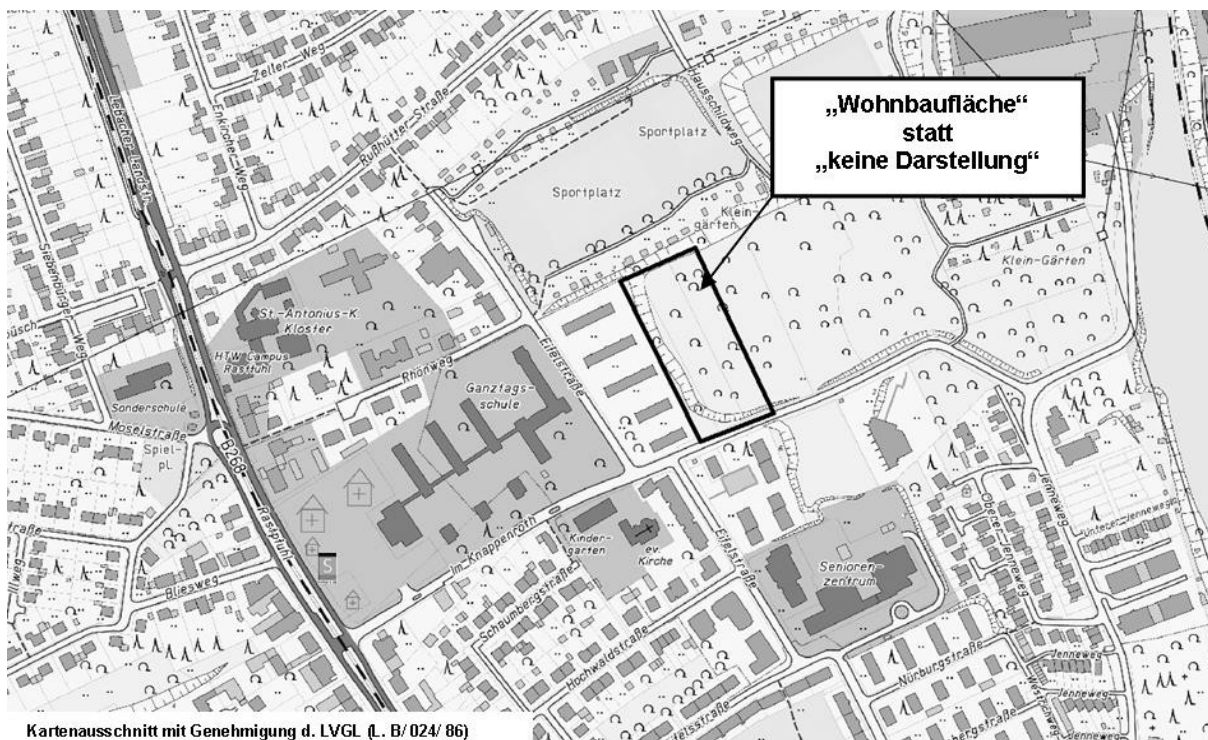
Zuständigkeit: Fachdienst 60:  
Regionalentwicklung und  
Planung  
Vorlagen-Datum: 20.05.2015

## Aufstellung des Flächennutzungsplans in Saarbrücken, Stadtteil Malstatt, Bereich "Im Knappenroth", Planbeschluss

| Beratungsfolge  | Termin     | Status | Beschlussart | Ergebnis |
|-----------------|------------|--------|--------------|----------|
| Kooperationsrat | 26.06.2015 | Ö      | Entscheidung |          |

### Beschlussvorschlag:

Der Kooperationsrat beschließt, den Flächennutzungsplan im dargestellten Bereich aufzustellen und "Wohnbaufläche" statt "keine Darstellung" darzustellen.



Kartenausschnitt mit Genehmigung d. LVGL (L. B/ 024/ 86)

## **Sachverhalt:**

Der Saarbrücker Stadtrat hat am 13.05.2014 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 126.13.00 „Im Knappenroth“ beschlossen, welcher die planerische Sicherung einer Wohnbebauung auf dem bodenschutzrechtlich unbedenklichen westlichen Teils der ehemaligen Teerfabrik SARG zum Ziel hat.

Dieser Bebauungsplan kann entgegen § 8 Abs. 2 BauGB deshalb nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, da für diesen ausgeschlossenen Bereich (ca. 7 ha) innerhalb des Stadtgebietes von Saarbrücken bislang noch keine Darstellungen im FNP getroffen sind. Somit kommt das Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zur zeitgleichen Aufstellung von Bebauungsplan und Flächennutzungsplan in Betracht.

Im Erläuterungsbericht zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes für den Regionalverband Saarbrücken im Jahr 1993 heißt es: „Für das Gelände Knappenroth in Saarbrücken – Malstatt, ehemaliger Standort einer Teerfabrik, wird der Flächennutzungsplan vorläufig nicht aufgestellt. Durch weitere Untersuchungen soll geklärt werden, ob auf dem Gelände ein Wohngebiet entstehen kann.“

Die Stadt beantragt deshalb per Nachricht vom 3.11.2014 die Einleitung eines Aufstellungsverfahrens im Bereich „Im Knappenroth“ für den Geltungsbereich des Bebauungsplans (rund 1,1 ha) mit dem Darstellungsziel „Wohnbaufläche“.

Aufgrund der immer noch nicht abschließend geklärten Altlastensituation im Rest des Gebietes und den noch fehlenden städtebaulichen Zielvorstellungen soll sich die Teiländerung ausschließlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstrecken, welcher lediglich rund 16% der bislang ausgeschlossenen Fläche von 7 ha ausmacht.

Am 27.03.2015 hat der Kooperationsrat die Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und gleichzeitig die öffentliche Auslegung und parallele Behördenbeteiligung beschlossen.

## **Ergebnis der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit zwischen dem 08.04.2015 und dem 08.05.2015 statt. In diesem Zeitraum wurden von der Öffentlichkeit keine Anregungen zur Planung abgegeben.

## **Ergebnis der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit zwischen dem 07.04.2015 und dem 11.05.2015 statt.

Die **Creos Deutschland GmbH** weist weiterhin auf einen zu berücksichtigenden Schutzstreifen (insg. 8m) für eine Gashochdruckleitung hin, der bei der Planumsetzung zu berücksichtigen ist.

Die **Deutsche Bahn AG** teilt mit, dass zu berücksichtigen ist, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb (Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussung elektromagnetischer Felder) kommen kann und

eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb wären gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Die sonstigen beteiligten Behörden oder Träger öffentlicher Belange haben entweder keine Bedenken geäußert oder keine Stellungnahme abgegeben.

Die **Oberste Forstbehörde** im **Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz** teilt schriftlich folgendes mit:

*„...gem. § 2 Abs. 1 Landeswaldgesetz ist Wald im Sinne dieses Gesetzes jede mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträucher) bestockte Grünfläche. Demzufolge ist der gesamte Geltungsbereich des o.g. Flächennutzungsplans Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Diese bereits im Scoping-Verfahren vertretene Sichtweise wird beibehalten.*

*Unter Punkt 6 der Begründung bitte ich das Ergebnis des Abstimmungstermins zu korrigieren.*

- 1. Bei den Flächen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes handelt es sich um Wald im Sinne des Waldgesetzes. Die Einschätzung „Ruderalflächen“, des Amtes für Klimaschutz und Umwelt der Stadt Saarbrücken, ändert an dieser rechtlichen Feststellung nichts.*
- 2. Mit der Rodung der Waldfläche und Planung als „Wohnbaufläche“ obliegt es der Stadt Saarbrücken im Bebauungsplanverfahren, in ihrer Verantwortung, den Vorgaben des § 1 Landeswaldgesetzes nachzukommen, wonach der Wald auf Grund seiner Bedeutung für die Umwelt zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehrten und nachhaltig zu sichern ist. Nach § 8 Abs. 3 LWaldG kann die Umwandlung von Wald mit Bedingungen oder Auflagen verbunden sein.*
- 3. Der Einschätzung der Verwaltung der Stadt Saarbrücken, dass es sich bei den in östlicher Richtung angrenzenden Flächen nicht um Waldflächen handelt, wird aus forstbehördlicher Sicht nicht gefolgt. Ob der Ist-Zustand vereinbar mit der Altlastenfläche oder „kontraproduktiv“ ist, ist nicht Gegenstand der rechtlichen Zuordnung zum Wald. Da aber Wurzeln des vorhandenen Waldbestandes in die kontaminierten Bodenschichten einwachsen, ist ein Verwaltungshandeln dringend geboten. Auf Grund der Entstehungsgeschichte des Waldbestandes und der Notwendigkeit einer Waldumwandlung wird ein fehlender forstrechtlicher Ausgleich aus Sicht der Forstbehörde für diesen Fall nicht beanstandet.*
- 4. Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans sollte in östlicher Richtung vergrößert werden, so dass die östliche Grenze „Baufeld“ des parallel geplanten Bebauungsplans den im § 14 Landeswaldgesetz geforderten Abstand zwischen Waldrand und Außenwand der zu errichtenden Gebäude von 30m einhält.*

*Seitens der Forstbehörde bestehen darüber hinaus keine Bedenken gegen den Flächennutzungsplan.“*

Der **NABU Landesverband Saarland e.V.** verweist auf die bereits abgegebene Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und stimmt der Planung einer Wohnbaufläche nicht zu, da noch Altlasten an dem Standort vorhanden wären und das Sanierungskonzept noch nicht umgesetzt wäre.

## **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Hinweise, die vonseiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange geäußert wurden, stehen dem oben genannten Planungsvorhaben nicht entgegen (bis auf Stellungnahme des NABU), bzw. sind auf der Ebene der Bebauungsplanung zu berücksichtigen. Zur Stellungnahme der **Deutschen Bahn AG** ist anzumerken, dass die geplante Wohnbaufläche zwischen 350 und 400 m von der rund 30m tiefer liegenden und somit topografisch abgeschirmten Gleisanlagen entfernt liegt.

Gemäß den orientierenden Bodenuntersuchungen im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens durch das Erdbaulabor Saar (ELS) ist festzustellen, dass im Plangebiet keine bis lediglich eine geringe Belastung vorhanden ist. In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es an dieser Stelle: *„Der Sanierungsplan des ELS betrachtet alle für die Planung des Wohngebietes bedeutsamen Wirkungspfade im Hinblick auf die Abschätzung des Gefährdungspotentials durch die im Plangebiet vorhandenen Böden. Beeinträchtigungen des geplanten Wohngebietes und hier vor allem der Gesundheit seiner Bewohner werden bei Durchführung der vom Sanierungsplan vorgegeben Maßnahmen ausgeschlossen.“*

*Innerhalb der Parzelle 1017/37 des Plangebiets wurden lokale Verunreinigungen der aufgefüllten Böden festgestellt. Es handelt sich hierbei um nur sehr geringe Auffälligkeiten und Schadstoffbelastungen, die meist in einer Tiefe von 0,8 bis 1,4 m unter der Geländeoberkante zu finden sind. Es handelt sich um die bereits genannten bauschutthaltigen Auffüllungen mit Teerpechanhaftungen, so dass hier eine entsprechende Belastung mit PAK und Mineralölkohlenwasserstoffen nachzuweisen ist. Diese sollen im Zuge der Baumaßnahme entfernt und sachgerecht entsorgt werden. Tieferliegende Restkontaminationen können laut ELS auch im östlichen Teil des Plangebietes auftreten, der jedoch im Zuge der Planungsumsetzung versiegelt wird und daher keine Entfernung dieser Kontaminationen notwendig wird.*

*Gemäß dem Gutachten kann im Plangebiet eine gefahrlose Nutzung als Wohnbaufläche stattfinden, sofern die Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die bisher im Altlastenkataster als Altlast geführte Fläche wird gemäß dem Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz sowie dem Bodengutachter nach Durchführung der Sanierungsmaßnahmen nicht mehr als Altlast eingestuft.“*

Somit werden die Bedenken des **NABU Landesverband Saarland e.V.** - unter Voraussetzung der Durchführung der Sanierung - zurückgewiesen.

Die Stellungnahme der Obersten Forstbehörde im **Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz** und die Beibehaltung der ursprünglichen Sichtweise und teilweise schriftliche Revidierung des mündlichen Abstimmungsgespräch (siehe Tischvorlage vom 27.03.2015) im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB, dass beide Flächen, die bereits gerodete Plangebietsfläche, wie auch die östlich angrenzende Fläche als Wald im Sinne des Landeswaldgesetz zu behandeln sind, wirkt sich insbesondere auf die Ebene des parallel von der Stadt Saarbrücken geführten Bebauungsplanverfahrens aus. Dort muss zum einen der forstrechtliche Ausgleich behandelt und zum anderen die Einhaltung des Waldschutzabstandes von 30m gewährleistet werden. Dies wird in die Begründung des Flächennutzungsplans als entsprechender Hinweis an die nachfolgende Planungsebene aufgenommen. Auf die Darstellung einer „Wohnbaufläche“ im Flächennutzungsplan wirkt sich die Einstufung als Wald nicht aus.

Die gemeinsame bisherige Sichtweise der beiden Verwaltungen, die Flächen aufgrund der in der Tischvorlage vom 27.03.2015 genannten Gründe nicht als Wald i.S.d. § 2 LWaldG in die Begründung des Flächennutzungsplans wie auch des parallelen Bebauungsplans aufzunehmen und im weiteren Verfahrensverlauf eine Einigung mit

der Forstbehörde zu erzielen, kann somit aufgrund der Stellungnahme der Obersten Forstbehörde nicht aufrechterhalten werden.

Dies entspricht ebenso der Sichtweise der Landeshauptstadt Saarbrücken, deren Rechtsamt die erneute Stellungnahme für bindend ansieht.

Der Anregung, den Geltungsbereich der Planung nach Osten zu erweitern und dort auch Wohnbaufläche darzustellen, damit der 30m-Waldabstand durch den Bebauungsplan gewahrt bleiben kann, wird jedoch nicht gefolgt. Aus Sicht der Verwaltung ist eine Darstellung im FNP nicht ausschlaggebend für die spätere Bewertung des Waldabstandes, sondern lediglich die reale Situation zum Zeitpunkt des Bauantrages. Außerdem sind die Böden der östlich angrenzenden Flächen noch stark belastet, so dass hier nach derzeitigem Stand eine Wohnnutzung nicht die planerische Zielaussage der Verwaltung des Regionalverbandes wie auch der der Landeshauptstadt Saarbrücken darstellt.

In zukünftigen Flächennutzungsplanverfahren werden die östlich angrenzenden Flächen als Wald bewertet und hierdurch der Stellungnahme der Obersten Forstbehörde gefolgt.

Die Verwaltung bedauert die strikte Sichtweise der Obersten Forstbehörde und rechtlich bindende Einstufung als Wald i.S.d. LWaldG mit den daraus resultierenden finanziellen Auswirkungen für eine Nachnutzung, die eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung dieser Konversionsflächen im oberen Malstatt und Beseitigung der bestehenden Bodenkontaminationen noch zusätzlich erschweren. Denn aus Sicht der Verwaltung erfüllt oder erfüllte die Vegetation keine der Funktionen, die unter den eigentlichen Schutzzweck des LWaldG, nämlich die Walderhaltung aufgrund seiner Schutz-, Nutzungs- und Erholungsfunktion fallen.

**Es wird empfohlen, die Anregungen entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung zu berücksichtigen und den Planbeschluss zu fassen.**