



Flächennutzungsplan-Teiländerung „Auf'm Burg“, Teilbereich Maria-Juchacz-Ring 2

- abschließender Beschluss -

Flächennutzungsplan-Teiländerung „Auf'm Burg“, Teilbereich Maria-Juchacz-Ring 2

Bearbeitet im Auftrag der

Corvis II GmbH & Co. KG
Blumenstraße 18
66564 Ottweiler

in Zusammenarbeit mit der

Stadt Ottweiler
Illinger Straße
66564 Ottweiler
Als Trägerin des Verfahrens

durch

ARGUS concept - Das Stadtplanungsteam der incopa GmbH

Am Homburg 3

66123 Saarbrücken

Tel.: 0681 – 38 916 – 60

Fax: 0681 – 38 916 – 70

E-Mail: info@argusconcept.com

Internet: www.incopa.com
www.argusconcept.com

Projektbearbeitung:

Dipl. – Ing. Matthias Zimmer

Dipl.-Geogr. Anja Groß

Datum: 20.02.2008

Inhaltsverzeichnis	Seite
<u>1</u> <u>ANLASS DER PLANUNG</u>	<u>4</u>
<u>2</u> <u>VERFAHRENSVERLAUF</u>	<u>5</u>
<u>3</u> <u>INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	<u>6</u>
3.1 Lage des Plangebiets, Geltungsbereich	6
3.2 Standortwahl	6
<u>4</u> <u>ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE RELEVANTE PLANUNGEN</u>	<u>8</u>
4.1 Vorgaben der Raumordnung	8
4.1.1 LEP-Siedlung.....	8
4.1.2 LEP Umwelt.....	9
<u>5</u> <u>DARSTELLUNG IM DERZEIT WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</u>	<u>9</u>
<u>6</u> <u>PLANINHALT</u>	<u>10</u>
<u>7</u> <u>UMWELTBERICHT</u>	<u>10</u>
7.1 Einleitung.....	10
7.1.1 Angaben zum Standort.....	10
7.1.2 Art des Vorhabens / Umweltrelevante Festsetzungen	11
7.1.3 Bedarf an Grund und Boden.....	11
7.1.4 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)	11
7.1.5 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen	11
7.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile.....	12
7.2.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes	12
7.2.2 Naturraum und Relief	12
7.2.3 Geologie und Böden.....	13
7.2.4 Klima und Lufthygiene	13
7.2.5 Oberflächengewässer / Grundwasser	13
7.2.6 Arten und Biotope	14
7.2.7 Landschaftsbild, Erholung	15
7.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	15
7.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	16
7.4.1 Schutzgüter	16
7.4.2 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.....	17
7.4.3 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter, Landschaftsbild, Erholung	17
7.4.4 Eingriff in Natur und Landschaft	17
7.5 Wechselwirkungen unter Beachtung der Auswirkungen und Minderungsmaßnahmen	18
7.6 Beschreibung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	18
7.7 Prüfung von Planungsalternativen.....	18
7.8 Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben	18
7.9 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	18
7.10 Zusammenfassung.....	18

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebiets	6
Abb. 2: Luftbild des Plangebiets.....	7

1 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Von Seiten eines privaten Investors besteht Interesse, im Bereich des Anwesens Maria-Juchacz-Ring 2 einen neuen Lebensmittelmarkt zu errichten. Derzeit steht an diesem Standort ein leerstehendes, Gebäude, das bis Ende Dezember 2006 als Edeka-Markt betrieben wurde. Insbesondere aufgrund der Zweigeschossigkeit des Gebäudes und des ungünstigen Zuschnitts des Gebäudes, konnte der Markt nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden. Das Gebäude soll nun abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden, die Stellplatzflächen sollen entsprechend neu geordnet und erweitert werden. Die für die Marktnutzung insgesamt in Anspruch genommene Fläche soll dabei gegenüber der stillgelegten Nutzung ausgeweitet werden. Mit einer geplanten Geschossfläche von über 1.200 m² handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb.

Die für eine Neunutzung vorgesehenen Grundstücksteile liegen innerhalb des Bebauungsplans „Auf'm Burg“ aus dem Jahre 1973, der in den Folgejahren in Teilbereichen außerhalb des hier betroffenen Plangebiets mehrmals geändert wurde. Für den Planbereich setzt der Bebauungsplan derzeit im überwiegenden Teil der Fläche Mischgebiet fest, Randbereiche sind als Reines Wohngebiet und Grünflächen festgesetzt. Da großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten planungsrechtlich zulässig sind, ist die Änderung des Bebauungsplans „Auf'm Burg“ erforderlich. Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dar. Um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, ist eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes kann die Versorgungssituation der Bewohner von Ottweiler in diesem Warenausgang weiter verbessert werden. Dazu wurde im November 2006 eine Untersuchung zur Erstellung eines wirtschaftlich und städtebaulich orientierten Nahversorgungskonzepts sowie einer zukunftsfähigen Standortkonzeption für die Lebensmittelversorgung in Ottweiler in Auftrag gegeben¹.

Im Ergebnis nimmt das Grundzentrum Ottweiler seine ihm von der Landesplanung u.a. zugedachte Aufgabe als Versorgungszentrum für den Nahbereich insbesondere im Lebensmittelbereich nur bedingt wahr. Die rückläufige Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel wurde in den letzten Jahren von einer stetig abnehmenden Zentralität Ottweilers begleitet. Das Angebot an diesbezüglichen Versorgungseinrichtungen in der Stadt Ottweiler weist erhebliche Defizite auf und wesentliche Kaufkraft geht durch Abflüsse an Einrichtungen der Nachbargemeinden verloren. Dies ist umso gravierender, da Ottweiler im Vergleich zum Landkreis Neunkirchen eine stabile Bevölkerungsentwicklung aufweist. Dementsprechend besteht ein deutliches Ungleichgewicht zwischen Bevölkerungsentwicklung und dem in Ottweiler vorhandenen Einzelhandelsangebot, gegen welches kurz- bis mittelfristig Maßnahmen ergriffen werden müssen, um die Versorgungsfunktion von Ottweiler als Grundzentrum erfüllen zu können.

¹ . Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Nahversorgungskonzept für die Stadt Ottweiler, Ludwigsbach 2006

Um die genannten Planungen in die Bauleitplanung der Stadt Ottweiler einzubinden, ist sowohl die Änderung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf'm Burg“ als auch eine entsprechende Teiländerung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplans erforderlich.

Die Flächennutzungsplanteiländerung steht unter dem Oberziel des § 1 Abs. 5 BauGB, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen. Sie soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sollen Möglichkeiten geschaffen werden, neue Einzelhandelseinrichtungen anzusiedeln, mit denen die Versorgungsstruktur der Bevölkerung im Verflechtungsbereich des Grundzentrums Ottweiler verbessert werden kann. Mit der Ansiedlung können Arbeitsplätze geschaffen und gesichert werden. Der Änderung des Flächennutzungsplans liegen somit folgende Ziele zu Grunde:

- Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion der Stadt Ottweiler, Schaffung eines differenzierten, bedarfsgerechten Versorgungsangebots in zumutbarer Erreichbarkeit.
- Schaffung von Arbeitsplätzen
- Vermeidung zusätzlicher Inanspruchnahme von derzeit noch unverbauten Flächen auf der „Grünen Wiese“
- Städtebauliche Aufwertung eines brachliegenden Siedlungsbereichs

Das Verfahren der Flächennutzungsplan-Teiländerung dient dazu, die geplanten neuen Bodennutzungen in die gesamträumliche städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Ottweiler einzubinden und alle auf der Ebene des Flächennutzungsplans zu beachtenden Belange für diesen Bereich abzustimmen, als Voraussetzung der konkreten Abstimmung auf der Stufe der verbindlichen Bauleitplanung. Mit der Änderung wird den Bedürfnissen der Stadt Ottweiler entsprochen.

2 VERFAHRENSVERLAUF

Der Aufstellungsbeschluss zur Teiländerung des Flächennutzungsplans „Auf'm Burg“, Teilbereich Maria-Juchacz-Ring 2 erfolgte in der Sitzung des Rates der Stadt Ottweiler am 05.07.2007.

Auf der Grundlage des vorgesehenen Plangeltungsbereichs und einer Beschreibung des dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Vorhabens wurde im Juli 2007 bereits die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB durchgeführt. In dieser Beteiligung sollten insbesondere der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB abgefragt werden. Die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen wurden geprüft und entsprechend dem Abwägungsergebnis in den Entwurf der Flächennutzungsplanteiländerung eingearbeitet.

Auf Grundlage des Entwurfs wurde im Zeitraum vom 15.10.2007 bis zum 15.11.2007 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.2 BauGB durchgeführt. Der da-

rauf hin ergänzte Entwurf der Flächennutzungsplanteiländerung wurde gemäß § 3 Abs.2 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 18.01.2008 bis 18.02.2008 ausgelegt. Die von den weiterhin betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden nochmals um Stellungnahme gebeten.

3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

3.1 Lage des Plangebiets, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt direkt südlich der Illinger Straße am westlichen Siedlungsrand der Stadt Ottweiler. Es grenzt im Südosten an den Maria-Juchacz-Ring und im Nordosten an die Verbindungsstraße zwischen Illinger Straße und Maria-Juchacz-Ring.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanteiländerung hat eine Größe von ca. 0,6 ha und umfasst die Parzellen 518, 519 und 436 (teilweise), Flur 29, Gemarkung Ottweiler.

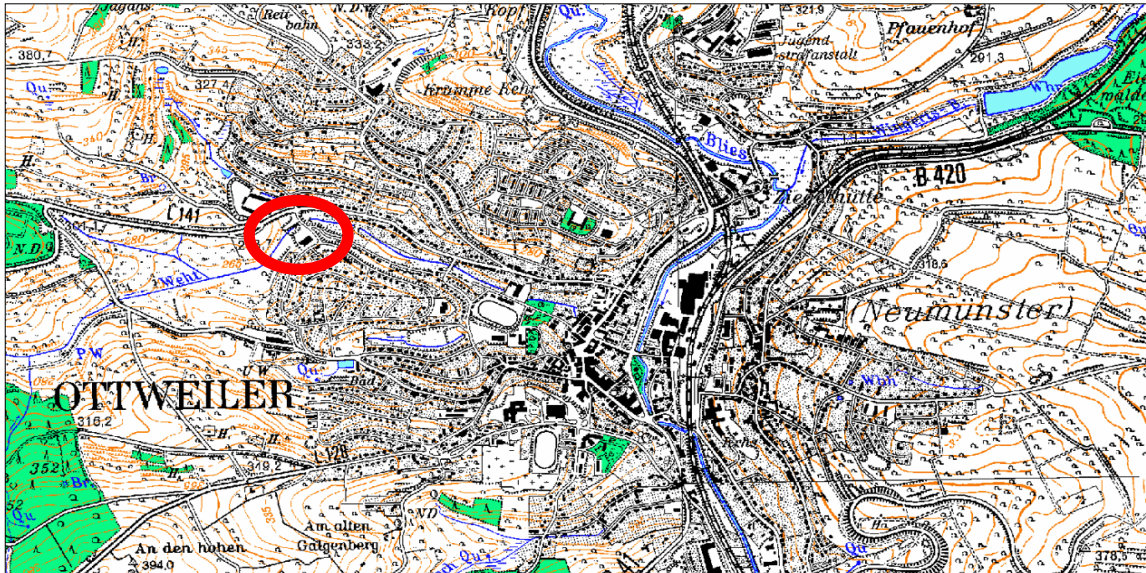


Abb. 1: Lage des Plangebiets

3.2 Standortwahl

Mit der Neubebauung und Neunutzung des Grundstückes Maria-Juchacz-Ring 2 kann ein grundsätzlich schon bisher funktionierender Marktstandort revitalisiert werden. Der Standort verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. Über die Illinger Straße ist (ca. 90 m Entfernung) ist der Standort auch von weiter weg gelegenen Siedlungsteilen schnell zu erreichen. Über die Bundesstraße 41, an die die Illinger Straße in ca. 1,8 km Entfernung vom Plangebiet anschließt, besteht auch eine überörtliche Anbindung. Mit der Neueröffnung eines Marktes an diesem Standort können die umliegenden großen Wohngebiete wohnortnah direkt versorgt werden.

Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der Vornutzung im Plangebiet komplett vorhanden.

Bestehende Nutzungen

Der geplante Standort wird derzeit zum größten Teil von dem ehemaligen Edeka-Markt mit dazugehörigen Stellplatzflächen eingenommen. In dieser Mischgebietsfläche stehen das zweigeschossige, derzeit ungenutzte Gebäude des ehemaligen Einkaufsmarkts sowie die dazugehörige Stellplatzanlage. Es handelt sich folglich um einen vorbelasteten Standort, welcher bereits durch Bodenversiegelung und starke anthropogene Überformung der Biotopstrukturen gekennzeichnet ist.

Das Wohnbaugrundstück innerhalb des Änderungsbereichs ist noch unbebaut und derzeit auch ungenutzt. Angrenzend an den Änderungsbereich nach Süden hin stehen Wohngebäude beiderseits des Maria-Juchacz-Rings als Ein- bis Zweifamilienhäuser mit ein oder zwei Vollgeschossen. Die Erschließung des Grundstücks ist durch die angrenzenden bestehenden Straßen gegeben.

Im Umfeld des Planbereichs befinden sich überwiegend Wohngebäude.



Abb. 2: Luftbild des Plangebiets

Der ehemalige Verbrauchermarkt verfügte im Erdgeschoss über eine Verkaufsfläche von ca. 1.040 m². Zusätzlich wurde im Untergeschoss ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 355 m² betrieben. Insgesamt hatte das Gebäude einschließlich der Büro- und Sozialräume eine Bruttogeschossfläche von ca. 2.110 m². In der Parkebene und den Außenanlagen standen insgesamt 83 Stellplätze zur Verfügung.

Insgesamt ist das Plangebiet durch die versiegelten Flächen charakterisiert. Lediglich im Randbereich werden naturnahe Gehölzstrukturen tangiert. Die sonstigen Flächen stellen

sich als Brachfläche und Wiesenbrache mit vereinzelt Gehölzen dar, deren Biotopstrukturen als überwiegend geringwertig bewertet werden.

4 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE RELEVANTE PLANUNGEN

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung, denen nach § 1 Abs.4 BauGB die Bauleitpläne anzupassen sind, werden im Saarland in den Landesentwicklungsplänen „Siedlung“ und „Umwelt“ festgelegt.

4.1.1 LEP-Siedlung

Der Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“ (LEP-Siedlung) schafft die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Die wichtigsten Elemente des LEP-Siedlung sind:

- die Festlegung der zentralen Orte unterschiedlicher Stufe und ihren jeweiligen Verflechtungsbereichen,
- die Festlegung von raumordnerischen Siedlungsachsen,
- die Festlegung von Raumkategorien,
- die Festlegung von Zielen für die Wohnsiedlungstätigkeit
- die Steuerung der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel.

Der derzeit wirksame LEP-Siedlung vom 04.07.2006 mit einem 10-jährigen Planungshorizont wurde unter veränderten Rahmenbedingungen erstellt, die sich aus den Entwicklungen im Bereich der Demografie und dem damit verbundenen sich verändernden Siedlungsdruck ableiten.

Nach dem LEP-Siedlung liegt der Stadtteil Ottweiler in der Randzone des Verdichtungsraums, die zusammen mit dem Verdichtungsraum den Ordnungsraum bildet. Aufgrund der Fühlungs-, Standort- und Wegevorteile soll im Ordnungsraum eine weitere Konzentrierung von Wohn- und Arbeitsstätten im Sinne einer Nutzungs- und Verflechtungsintensivierung angestrebt werden. Innerörtliche bzw. siedlungsarrondierende Flächen, die im Zuge der wirtschaftlichen Umstrukturierung brach fallen, sollen einer standort- und umweltgerechten, siedlungsfunktional sinnvollen Wiedernutzung zugeführt werden.

Ottweiler fungiert weiterhin als Grundzentrum zur Versorgung der eigenen Stadtteile, die wiederum strukturräumlich dem ländlichen Raum zugeordnet sind. Alle Stadtteile liegen im Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Neunkirchen sowie im oberzentralen Bereich von Saarbrücken, dem einzigen Oberzentrum im Saarland.

Der Stadtteil Ottweiler liegt an einer Siedlungsachse 1. Ordnung, an denen sich grundsätzlich die Siedlungsentwicklung konzentrieren soll.

Großflächiger Einzelhandel

Der LEP-Siedlung legt weiterhin Ziele für die Ansiedlung, Erweiterung und Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen fest. Grundsätzlich soll damit in allen Landesteilen eine bedarfsorientierte Warenversorgung der Bevölkerung durch eine ausgewo-

gene und breit gefächerte, nach Zentralörtlichkeit differenzierte Einzelhandelsstruktur sichergestellt werden.

Nach dem LEP-Siedlung vom Juli 2006 sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit mehr als 700 m² Verkaufsfläche (die Verkaufsflächen mehrerer kleinerer Einrichtungen die in einem räumlich funktionalen Verbund stehen, werden dabei zusammengezählt) nur im Oberzentrum, sowie in den Mittel- und Grundzentren zulässig. Sie müssen sich bzgl. Größenordnung und funktional in die vorgegebene zentralörtliche Struktur einfügen. Der Einzugsbereich darf den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind weiterhin in engem räumlich funktionalem Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten (integrierter Standort).

Der der vorliegenden Flächennutzungsplanteiländerung zugrunde liegende geplante Verbrauchermarkt entspricht weitestgehend den Vorgaben des LEP-Siedlung. Mit dem oben genannten Nahversorgungsgutachten wird nachgewiesen, dass sich der Markt bzgl. Größenordnung und Sortiment in die zentralörtliche Struktur einfügt und auch der Verflechtungsbereich des zentralen Ortes nicht überschritten wird. Zusammen mit dem geplanten Markt im Seitersbachtal (Verkaufsfläche 2000 m²) kann ein bestehendes Defizit in der Lebensmittelversorgung beseitigt werden und damit die zentralörtliche Funktion des Grundzentrums Ottweiler gestärkt werden. Der geplante Markt liegt innerhalb des Siedlungsbereichs und nimmt eine bis Ende 2006 bestehende Nutzung wieder auf. Damit kann der bisher grundsätzlich für eine Verkaufseinrichtung funktionierende Standort revitalisiert werden. Einem städtebaulichen Misstand, der hier durch Leerstand entsteht kann mit der Flächennutzungsplanteiländerung entgegengewirkt werden.

4.1.2 LEP Umwelt

Nach dem Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004 liegt der Planbereich innerhalb einer „Siedlungsfläche, überwiegend Wohnen“. Direkt nach Westen an diesen Bereich anschließend ist ein Vorranggebiet für Freiraumschutz als Ziel der Landesplanung festgelegt. Die mit dem Vorranggebiet verfolgten Zielsetzungen werden durch die Flächennutzungsplanteiländerung nicht beeinträchtigt. Inwieweit überhaupt eine Berührung stattfindet wird im Rahmen der Umweltprüfung untersucht (siehe Umweltbericht).

5 DARSTELLUNG IM DERZEIT WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ottweiler stellt für den Änderungsbereich für einen größeren Teil gemischte Baufläche und für einen kleineren Teil Wohnbaufläche dar.

Im angrenzenden Umfeld des Änderungsbereiches sind weitere Wohnbauflächen dargestellt. Die Darstellung von Wohnbaufläche reicht dabei nach Nordwesten bis zur Illinger Straße, die als Hauptverkehrsstraße dargestellt ist. Im Westen schließt die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft an.

Die Flächennutzungsplanteiländerung wird parallel zur Änderung des Bebauungsplans „Auf'm Burg“, Teilbereich Maria-Juchacz-Ring 2 aufgestellt mit der Zielrichtung der Darstellung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel.

6 PLANINHALT

Für einen Teilbereich der Teiländerung wird gemäß § 5 Abs.2 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs.2 Nr. 10 BauNVO ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel dargestellt. Mit der Festlegung der besonderen Art der baulichen Nutzung sowie der Zweckbestimmung wird bereits im Flächennutzungsplan die Zulässigkeit auf ein als verträglich angesehenes Sondergebiet beschränkt.

Mit der Einrichtung eines Sondergebiets im erweiterten Innenstadtbereich kann der Ansiedlung auf der „grünen Wiese“ und dem damit verbundenen Landschaftsverbrauch entgegengewirkt werden.

Die Verkehrserschließung des Sondergebiets wird von der Verbindungsstraße zwischen Illinger Straße und Maria-Juchacz-Ring sowohl zur Anlieferung als auch zum Einkauf erfolgen.

Die getroffene Darstellung wird für die Flächennutzungsplanebene als ausreichend erachtet, um die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen darzustellen. Weitergehende Festlegungen insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden auf der Ebene der Bebauungsplanung getroffen.

7 UMWELTBERICHT

7.1 Einleitung

7.1.1 Angaben zum Standort

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine größtenteils bebaute und versiegelte Fläche im westlichen Siedlungsbereich der Stadt Ottweiler. Es wird im Osten und Süden vom Maria-Juchacz-Ring begrenzt. Südlich grenzt die Wohnbebauung des Maria-Juchacz-Ring an. Nordwestlich und westlich des Plangebiets erstreckt sich die Aue der Weth, welche jedoch durch eine mit Gehölz bestandene Böschung vom Geltungsbereich abgeschirmt wird. Auch östlich des Plangebiets befindet sich jenseits der Straße ein großflächiges Laubgehölz.

Das Plangebiet ist deutlich anthropogen geprägt. Auch die unversiegelten und unbauten Flächen sind bereits deutlich überformt. Naturnahe Strukturen beschränken sich auf die nördlich und nordwestlich angrenzende Böschung, welche von Laubgehölz eingenommen wird. Das Laubgehölz bildet auch einen breiten Puffer zu der nordwestlich verlaufenden Wethaue. Lediglich am westlichen Rand werden die Baumhecken kleinflächig tangiert. Die Fläche ist Teil des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf'm

Burg“ aus dem Jahre 1973, welcher hier Mischgebiet bzw. Wohngebiet festlegt. Eine Änderung des Bebauungsplanes wird daher zur Umsetzung der Planung erforderlich.

7.1.2 Art des Vorhabens / Umweltrelevante Darstellungen

Die Stadt Ottweiler plant die Wiederansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf der derzeit brachliegenden Fläche.

Für das komplette Plangebiet wird daher ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel dargestellt.

7.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Da das Plangebiet im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahre 1973 liegt, ist in Teilbereichen bereits eine Bebauung bzw. Versiegelung zulässig. Der Bedarf an Grund und Boden durch die vorliegende Planung lässt sich in Übertragung der Festsetzungen des Bebauungsplans wie folgt tabellarisch zusammenfassen (Flächenermittlung auf CAD-Basis):

- ⇒ Gesamtes Plangebiet: 5.900 qm
- ⇒ potenziell versiegelte Fläche im Sondergebiet: 5.310 qm (5.900 x 0,9)
- ⇒ Fläche zum Anpflanzen im Sondergebiet: 230 qm
- ⇒ Sonstige nicht überbaubare Fläche im Sondergebiet: 360 qm

Damit können im Plangebiet bei einer maximalen Ausnutzung der GRZ ca. 5.310 qm versiegelt werden. Dies entspricht ca. 90 % des Plangebiets. Derzeit sind 3.140 qm versiegelt (ehemaliger Verbrauchermarkt und Stellplätze, Zufahrten). Weitere 532 qm könnten im Bereich des im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten Wohngebiets versiegelt werden.

7.1.4 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben, über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten.

Vom Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz wurde dabei auf die Notwendigkeit hingewiesen, eine Lärmuntersuchung durchzuführen. Ein entsprechendes Gutachten wurde bereits erarbeitet und in den parallel aufgestellten Bebauungsplan eingearbeitet.

Weiterhin wurde vom Ministerium für Umwelt angeregt, die mögliche Beeinträchtigung eines angrenzenden Freiraumvorranggebiets und einer ABSP-Fläche durch die Flächennutzungsplanteiländerung in die Umweltprüfung einzubeziehen.

7.1.5 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen

Geschützte Teile von Natur und Landschaft (Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder Wasserrecht, pauschal geschützte Biotope nach § 22 SNG) sind im Plangebiet nicht

vorhanden. Die Aue der Weth nordwestlich des Plangebiets, welche nach § 22 SNG als pauschal geschütztes Biotop eingestuft wird, wird durch die Planung nicht tangiert.

Nordwestlich des Plangebiets erstreckt sich jedoch eine im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms als überörtlich bedeutsam eingestufte Fläche (ABSP-Nr. 6508109), welche durch die Planung randlich tangiert wird. Es handelt sich um ein Bachtalsystem mit Nasswiesen, Kerbquelltälichen, Frischgrünland und Bächen mit Gehölzsaum. Die Gehölze am nordwestlichen Rand des Plangebiets reichen kleinflächig in diese Fläche hinein. Sie bilden die randlichen Ausläufer des Gehölzsaumes der Weth, sind jedoch aufgrund ihrer Ausprägung nicht als ökologisch sehr hochwertig einzustufen. Durch die äußerst kleinflächige Inanspruchnahme dieser Gehölze im Randbereich wird der Schutzzweck der ABSP-Fläche nicht eingeschränkt.

Im Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt Umwelt wird nordwestlich des Plangebiets ein Vorranggebiet für Freiraumschutz dargestellt. Auch hier reichen die Gehölzstrukturen am nordwestlichen Rand des Plangebiets höchstens sehr kleinräumig in das Vorranggebiet hinein. Die Ziele des Vorranggebietes für Freiraumschutz werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Auch im Landschaftsplan der Stadt Ottweiler werden für den Bereich des Plangebiets keine relevanten Aussagen getroffen.

7.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

7.2.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

In räumlicher Hinsicht muss sich die Beschreibung der Umwelt auf den Einwirkungsbe-
reich des Bauvorhabens erstrecken. Dieser Einwirkungsbereich ist abhängig von der Art
der Einwirkungen und dem betroffenen Schutzgut.

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets und der Art des Vorhabens kann
sich die Beschreibung der Umwelt in Hinsicht auf den Schutz Natur und Landschaft auf
das Plangebiet selbst beschränken. Lediglich im Hinblick auf die zu erwartenden
Lärmemissionen ist eine Einbeziehung der umliegenden Wohngebiete erforderlich.

7.2.2 Naturraum und Relief

Das Plangebiet liegt im Naturraum „Ottweiler Bliestal“ (190.140), einem durch zahlreiche
Seitentälchen muldenartig verbreiterten, offenen und besiedelten Talabschnitt der Blies.
Um die Stadt Ottweiler verengt sich das Tal im sog. Ottweiler Bausandstein und schränkt
dadurch ihre Ausdehnungsmöglichkeiten erheblich ein. Die steilen Talhänge sind hier
vorwiegend von Baumwiesen auf ehemaligem terrassiertem Ackerland eingenommen.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von durchschnittlich etwa 270 m ü. NN und stellt
sich aufgrund der Vornutzung als relativ eben dar. Lediglich randlich findet man kleinere
Böschungen, die jedoch keine erschließungsbedingten Schwierigkeiten mit sich bringen.
Nordwestlich des Plangebiets fällt das Gelände steil in Richtung Wethaue ab. Die Bö-
schung liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereiches.

7.2.3 Geologie und Böden

Der geologische Untergrund des Plangebiets wird von karbonischen Sedimenten aufgebaut. Es handelt sich um die „Oberen Göttelborner Schichten“ (cst2), die sich vorwiegend aus Arkosesandsteinen und sandigen Tonsteinen von graugrüner und roter Farbe zusammensetzen. Im Bereich des Plangebiets werden die Göttelborner Schichten von Talfüllungen der Flüsse überlagert. Es handelt sich hierbei um junge, teilweise humushaltige Ablagerungen lehmiger bis sandig-lehmiger Zusammensetzung, welche aus der Feinmaterialfracht der hochwasserführenden Flüsse entstanden.

Im Plangebiet entwickelten sich mittel- bis tiefgründige Braunerden, die örtlich (im Bereich von feinklastischen Sedimentgesteinen) auch Tendenzen zur Pseudovergleyung aufweisen können. Braunerden bilden sich im Zuge des sog. „Verbraunungsprozesses“ durch die Freisetzung von Eisen aus primären Silikaten sowie durch „Tonmineralneubildung“. Die bei der „Verbraunung“ entstehenden Eisen-Oxide und -Hydroxide sind verantwortlich für die unverwechselbare braune Farbe, die diesem Bodentyp eigen ist. Bei Überlagerung bzw. Beeinflussung dieser Prozesse durch Staunässe (bei gering durchlässigen oder undurchlässigen Substraten) ist der Verbraunungshorizont zusätzlich durch Marmorierungen oder Flecken, d.h. ein Nebeneinander von Fe- und Mn Anreicherungs- und Verarmungszonen gekennzeichnet.

Insgesamt ist im Plangebiet von einer mehr oder weniger großen Überformung des Bodens (durch Versiegelung bzw. durch Überformungen während der Bauarbeiten) auszugehen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes beschränkt sich auf die unversiegelten Flächen. Hier ist sie räumlich stark differenziert.

7.2.4 Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet übernimmt aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und Versiegelung keine Funktion zum klimaökologischen Ausgleich. Auch die Grünflächen südwestlich und nördlich des ehemaligen Marktes sind aufgrund ihrer Kleinflächigkeit nicht bedeutsam.

7.2.5 Oberflächengewässer / Grundwasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Weth verläuft etwa 40 m nördlich bzw. nordwestlich des Plangebiets. Sie wird durch eine mit Gehölz bestandene Böschung vom Gebiet getrennt. Die Aue unterliegt dem Schutz nach § 22 Saarländisches Naturschutzgesetz.

Der Untergrund im Plangebiet wird nach hydrogeologischen Gesichtspunkten (Hydrogeologische Karte des Saarlandes 1:100.000) in die Rubrik „Festgesteine von geringem Wasserleitvermögen“ eingeordnet. Die Bedeutung des Untergrundes für die Grundwasserneubildung ist daher gering.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes, d.h. das Plangebiet spielt für die Trinkwassergewinnung keine Rolle.

7.2.6 Arten und Biotope

Potenziell natürliche Vegetation

Als potenziell natürliche Vegetation wird die Vegetation bezeichnet, die sich ohne die Einwirkung des Menschen unter regulären Klimabedingungen auf einem Standort einstellt, und die sich im Gleichgewicht mit den aktuellen Geoökofaktoren ihrer Lebensumwelt befindet. Die potenzielle natürliche Vegetation ist Ausdruck des biotischen Potenzials einer Landschaft.

Im Planungsgebiet sind als potenziell natürliche Vegetation Stieleichen-Hainbuchenwälder zu erwarten.

Biotoptypen

Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte im Mai 2007 im Rahmen von Bestandsaufnahmen im Plangebiet. Die festgestellten Pflanzenarten sind getrennt nach Biotoptypen in einer Artenliste im Anhang aufgeführt. Insgesamt ist das Plangebiet durch anthropogen genutzte, versiegelte Flächen charakterisiert. Lediglich randlich werden naturnahe Gehölzstrukturen tangiert. Im Folgenden werden die Biotoptypen einzeln aufgeführt und kurz beschrieben:

Versiegelte Fläche

Der größte Teil des Plangebiets wird bereits von versiegelten Flächen eingenommen. Es handelt sich um einen ehemaligen Verbrauchermarkt mit den zugehörigen Zufahrten und Stellplätzen.

Baumhecken

Am westlichen Rand des Plangebiets findet man kleinflächig dichte Baumhecken, welche sich außerhalb des Plangebiets nach Westen und Norden weiter fortsetzen. Es handelt sich um die Ausläufer des Gehölzsaumes entlang der Weth, welche westlich des Plangebiets verläuft. Es dominieren hier Hänge-Birke (*Betula pendula*) und Sal-Weide (*Salix caprea*). Vereinzelt treten Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) und Vogelkirsche (*Prunus avium*) auf. Im Unterwuchs findet man überwiegend nährstoffliebende Arten, wie Große Brennessel (*Urtica dioica*), Kletten-Labkraut (*Galium aparine*), Echte Nelkenwurz (*Geum urbanum*) und Gemeines Rispengras (*Poa trivialis*).

Mehrjährige Brache

Südwestlich des leerstehenden Verbrauchermarktes erstreckt sich eine Brachfläche, welche überwiegend von Brombeere (*Rubus fruticosus*) eingenommen wird. Daneben treten hier noch Wiesenarten wie Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*) oder Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*) auf. Arten wie Große Brennessel (*Urtica dioica*), Krauser Ampfer (*Rumex crispus*) oder Kletten-Labkraut (*Galium aparine*) deuten auf nährstoffreiche, ruderale Standortbedingungen hin. Am Rande zu den nordwestlich angrenzenden Baumhecken wachsen mehrere junge Eichen (*Quercus robur*). In Richtung Straße tritt außerdem ein kleinflächiges Erlen-Weidengebüsch auf.

Wiesenbrache (teils verbuscht)

Am nordwestlichen Rand des Plangebiets erstreckt sich eine Wiesenbrache, welche teilweise bereits verbuscht ist. Hier treten noch Wiesenarten auf, wie Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*) oder Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*). Im westlichen Bereich dominieren jedoch dichte Brombeeren (*Rubus fruticosus*). Hier findet man auch schon junge Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*).

Wiesenbrache (vereinzelte Gehölze)

Östlich des leerstehenden Marktgebäudes befindet sich eine kleine Grünfläche, welche seit Schließung des Marktes ebenfalls brach liegt. Hier dominieren noch die Wiesenarten wie Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*), Gemeiner Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) oder Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*). Vereinzelt findet man angepflanzte Sträucher wie Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*) oder Zwergmispel (*Cotoneaster spec.*).

Geschützte Teile von Natur und Landschaft

Innerhalb des Plangebiets sind keine Schutzgebiete oder –objekte nach Naturschutz- oder Wasserrecht vorhanden. Geschützte Biotope nach § 22 SNG liegen außerhalb des Geltungsbereiches, im Bereich der Wethaue westlich des Plangebiets (feuchte Hochstauden, Röhrichte). Die Flächen der Wethaue westlich des Plangebiets wurden außerdem im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms des Saarlandes als überörtlich bedeutsam eingestuft (ABSP-Nr. 6508109). Es handelt sich um das Bachtalsystem der Weth mit Feuchtbiotopen, Kerbtälchen und Bachgehölzsaum. Diese Fläche wird im Bereich der Baumhecken, welche Ausläufer eines Kerbtälchens bilden, vom Plangebiet tangiert.

7.2.7 Landschaftsbild, Erholung

Unter Landschaftsbild versteht man die äußeren, sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsformen von Natur und Landschaft. Eine Landschaft wird als umso wertvoller empfunden, je schöner und abwechslungsreicher sie sich gestaltet.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine innerstädtische, bereits bebaute Fläche, so dass das Landschaftsbild bereits stark anthropogen überprägt ist. Die Freifläche im Südwesten, zwischen der Wohnbebauung und dem ehemaligen Marktgebäude, übernimmt aufgrund ihrer Struktur keine Funktion zur Aufwertung des Siedlungsbereiches. Zur Wethaue ist das Plangebiet durch die mit dichten Gehölzen bestandene Böschung wirksam abgegrenzt. Eine Erholungsnutzung findet im Plangebiet nicht statt.

7.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Es ist davon auszugehen, dass bei einer Nichtdurchführung der Planung keine wesentlichen Veränderungen des Umweltzustandes erfolgen. Lediglich die mehrjährige Brache sowie die Wiesenbrachen würde sich durch fortschreitende Sukzession zu hohen und dichten (waldähnlichen) Strukturen weiterentwickeln.

7.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

7.4.1 Schutzgüter

Untergrund / Boden

Der Boden dient unter anderem als mechanischer Filter und Puffer für die verschiedensten Schadstoffe. Für die Pflanzen stellt er Wurzelraum, Nährstoffe und Bodenwasser zur Verfügung und bietet eine Lebensgrundlage für pflanzliche und tierische Organismen. Größtenteils sind diese Funktionen im Plangebiet bereits durch Versiegelung oder außer Kraft gesetzt. Auch außerhalb der versiegelten Flächen ist durch die Bauarbeiten von einer mehr oder weniger hohen Veränderung des natürlichen Bodenprofils auszugehen.

Im Bereich der unbebauten Flächen übernimmt der Boden jedoch noch weitgehend seine natürlichen Funktionen, welche im Zuge einer Realisierung der Planung durch Versiegelung (insbesondere durch zusätzliche Stellplätze) unterbunden werden.

Durch die festzusetzende Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 im Sondergebiet, welche nur durch Stellplätze oder Nebenanlagen überschritten werden darf, sowie durch die Eingrenzung der baulichen Nutzung mit Hilfe klar definierter Baugrenzen wird ein möglichst sparsamer Umgang mit Grund und Boden angestrebt.

Klima / Lufthygiene

Aufgrund der geringen klimaökologischen Bedeutung des Plangebiets für die umliegenden Siedlungsbereiche sind durch die Realisierung der Planung keine nennenswerten Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Der Verlust von Gehölzstrukturen beschränkt sich auf sehr kleine Flächen im Randbereich des Plangebiets. Durch die Eingrünung des Sondergebietes und die Begrünung der Stellplätze kann die klimaökologische Situation wieder verbessert werden. Insbesondere im Bereich der Stellplätze übernehmen die anzupflanzenden Laubbaumhochstämme die Funktion zur Filterung von Stäuben und Schadstoffen aus der Luft.

Eine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit eine Erhöhung der Schadstoffbelastung für die umliegenden Wohngebiete ist durch die Planung nicht zu erwarten, da kein Durchgangsverkehr entsteht, sondern lediglich zielgerichteter Verkehr. Die Zufahrt zu den Stellplätzen und zur Anlieferung liegt im Norden des Plangebiets, so dass die im Süden angrenzende Wohnstraße nicht erheblich belastet wird.

Oberflächengewässer / Grundwasser

Wie das Naturgut Boden wird auch das Naturgut Wasser durch Versiegelung grundsätzlich negativ in seiner Funktionalität beeinträchtigt. Durch den Verlust von Versickerungsflächen kommt es je nach Ausmaß der Versiegelung zu einem erhöhten Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser bis hin zur Überlastung von Vorfluter und / oder Kanalisation sowie zur Reduzierung der Grundwasserneubildung.

Die o.g. Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind im vorliegenden Fall vernachlässigbar. Die Bedeutung des Untergrundes im Plangebiet für die Grundwasserneubildung ist sehr gering, so dass wesentliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Das von den Stellplatzflächen ablaufende Niederschlagswasser kann im Bereich der nördlich angren-

zenden Böschung breitflächig in die Weth eingeleitet werden, so dass es dem natürlichen Wasserkreislauf direkt wieder zur Verfügung steht. Eine Überlastung der Kanalisation kann ausgeschlossen werden.

Arten und Biotope

Durch die Planung werden überwiegend bereits versiegelte oder stark anthropogen geprägte Flächen in Anspruch genommen. Die Wiesenbrachen sowie die mehrjährige Brache sind aufgrund ihrer Lage, Kleinflächigkeit und Ausprägung von geringer bis mittlerer Wertigkeit. Lediglich die Baumhecken am nordwestlichen Rand des Plangebiets, welche sich außerhalb des Geltungsbereiches fortsetzen, sind von hoher Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz. Diese sind jedoch nur sehr kleinflächig betroffen. Dennoch gehen durch die Planung in geringem Umfang Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren. Die neu anzulegenden Gehölze am westlichen und südwestlichen Rand des Sondergebietes können diesen Verlust nur geringfügig ausgleichen.

7.4.2 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Durch den Betrieb des geplanten Verbrauchermarktes mit Anlieferungs- und Kundenverkehr sind Lärmimmissionen in den umliegenden Wohngebieten nicht auszuschließen. Zur Einschätzung der zu erwartenden Lärmimmissionen wurde daher eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche sowohl den Betriebslärm als auch den Verkehrslärm berücksichtigt.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl in der Illinger Straße als auch im Maria-Juchacz-Ring deutlich unterschritten werden. Es wird empfohlen, geräuschemittierende Einzelanlagen (z.B. Kühlgeräte) an der Nordseite des geplanten Marktes anzubringen. Aufgrund der Ergebnisse der Lärmuntersuchung können Verschlechterungen der Wohnqualität der umliegenden Wohngebiete durch Lärm ausgeschlossen werden.

7.4.3 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter, Landschaftsbild, Erholung

Die Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Stadtbild sind als gering bis fehlend einzustufen. Das Plangebiet wird bereits von einem leerstehenden Marktgebäude und dazugehörigen Stellplätzen geprägt. Durch die Vergrößerung des Gebäudes und der Stellplatzflächen ist nicht mit zusätzlichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Durch die Beschränkung der Höhenentwicklung durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan werden unmaßstäbliche Baukörper ausgeschlossen. Nach Norden bzw. Nordwesten wird das Plangebiet durch dichte Baumhecken vom Umland abgeschildert. Im Südwesten sorgen Gehölzpflanzungen am Rand des Plangebiets teilweise für eine Abschilderung in Richtung Wohnbebauung.

Sonstige Kultur- oder Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

7.4.4 Eingriff in Natur und Landschaft

Mit der Umsetzung der Darstellungen im Flächennutzungsplan ist ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Da bisher in diesem Bereich bereits eine Baufläche dargestellt war, ist der für den Eingriff notwendige Ausgleich bereits grundsätzlich innerhalb

der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans aus 2006 berücksichtigt. Weitergehende konkrete Zuweisungen erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplans.

7.5 Wechselwirkungen unter Beachtung der Auswirkungen und Minderungsmaßnahmen

Die Wechselwirkungen zwischen den Auswirkungen des Vorhabens und den betroffenen Schutz- und Sachgütern können als vernachlässigbar gering eingeschätzt werden, da auch die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter aufgrund der Vorbelastung gering ausfallen. Auf eine Darstellung der Wechselwirkungen wird daher verzichtet.

7.6 Beschreibung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans beruhen die Vermeidungsmaßnahmen auf einer günstigen Zuordnung der Darstellungen zueinander.

7.7 Prüfung von Planungsalternativen

Aus ökologischer Sicht ist dieser Standort aufgrund seiner innerstädtischen Lage und seiner Vorbelastungen für die Umsetzung der Planung geeignet. Die bereits versiegelte und bebaute Fläche soll sinnvoll wieder nutzbar gemacht werden, so dass keine Alternativstandorte untersucht wurden. Aufgrund der geringen Flächengröße besteht außerdem kein Spielraum für Planungsalternativen.

7.8 Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben für den Umweltbericht bestanden bisher nicht. Es sind derzeit keine Lücken bekannt.

7.9 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Nach § 4c BauGB haben die Kommunen die Verpflichtung, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden. Die geplanten Maßnahmen sind im Umweltbericht darzulegen. Die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB sind hierbei zu berücksichtigen.

Die Überwachung soll sich hierbei auf die erheblichen und nicht genau vorhersehbaren Auswirkungen konzentrieren. Die Überwachung soll im Rahmen der Aufsicht der Fachbehörden erfolgen.

7.10 Zusammenfassung

Die Stadt Ottweiler plant die Wiederansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit Vollsortiment auf der derzeit brachliegenden Fläche im Westen des Siedlungsbereiches.

Im Plangebiet wird daher ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel festgesetzt. Die Fläche liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Auf'm Burg aus dem Jahre 1973, welcher für den nordöstlichen, größeren Teilbereich Mischgebiet, und für den südwestlichen Teilbereich Reines Wohngebiet festsetzt.

Aufgrund der Vorbelastung und der innerstädtischen Lage des Plangebiets sind die Auswirkungen auf Natur und Umwelt eher gering. Großteils ist die Fläche derzeit bereits versiegelt oder bebaut. Ein Verlust von Lebensraum kann dennoch nicht vollständig vermieden werden, insbesondere durch den Verlust von Gehölzstrukturen und Wiesenbrachen am nördlichen Rand entsteht ein ökologisches Defizit, das außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden muss.

In Bezug auf das Schutzgut Mensch ist insbesondere die zu erwartende Lärmbelastung von Bedeutung. Im Zuge eines Lärmgutachtens wurde jedoch nachgewiesen, dass keine erheblichen Belastungen auf die umliegenden Wohngebiete zu erwarten sind.