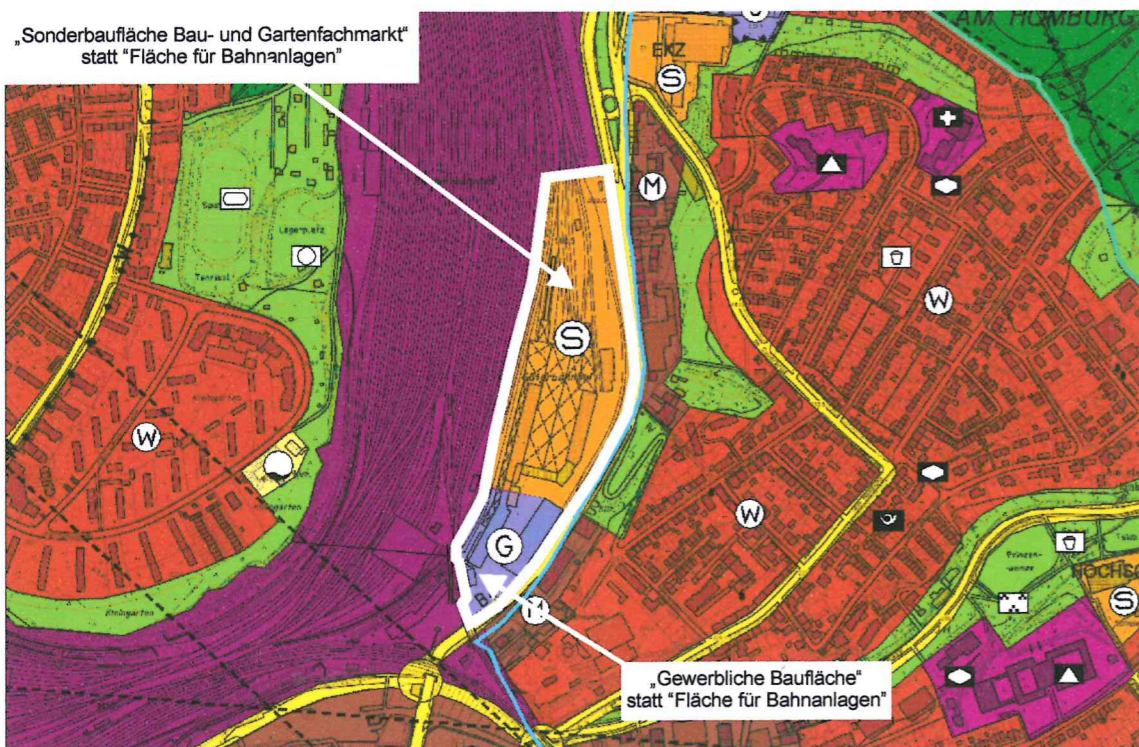


Bisherige Darstellung





Änderung



Änderung des Flächennutzungsplans des Regionverbandes Saarbrücken im Bereich "Westlich der Dudweiler Landstrasse" Landeshauptstadt Saarbrücken St. Johann

Zeichenerklärung

-  Sonderbaufläche Bau- und Gartenfachmarkt
-  Gewerbliche Baufläche

Planungsrechtliche Grundlagen

Für die Verfahrensdurchführung und die Darstellungen der Änderung/Ergänzung 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 Regionalverbandes Saarbrücken wurde am 28.11.08 über den Antrag der Landeshauptstadt Saarbrücken zur Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) im Bereich "Westlich der Dudweiler Landstraße" unterrichtet.
 Der Planungsrat des Regionalverbandes Saarbrücken hat am 24.04.09 die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) im Bereich "Westlich der Dudweiler Landstraße" beschlossen (§1 BauGB).
 Die Öffentlichkeit wurde über diese Änderung auf einer Bürgerversammlung im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens am 12.02.09 frühzeitig unterrichtet (§ 3 Abs.1 BauGB). Die Planunterlagen lagen zudem vom 28.01.09 bis 11.02.09 öffentlich aus. Die Unterrichtung wurde am 14.01.09 ortsüblich bekannt gemacht.
 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß (§ 4 Abs. 1 BauGB) vom 17.12.08 bis zum 23.01.09, Scoping im Rahmen einer Besprechung am 06.01.09
 Der Planungsrat des Regionalverbandes Saarbrücken hat am 27.02.09 den Entwurf und die öffentliche Auslegung dieser Änderung (§ 3 Abs.2 BauGB) beschlossen.
 Der Entwurf dieser Änderung hat mit der Begründung (es lagen keine wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen vor) vom 09.03.09 bis einschließlich 09.04.09 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
 Ort und Dauer der Auslegung wurden am 28.02.09 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.03.09 um Stellungnahme in der angegebenen Frist gebeten (§4 Abs.2 BauGB).
 Über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie über die während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen hat der Planungsrat des Regionalverbandes im Rahmen der Abwägung zum Planbeschluss am 24.04.09 entschieden.
 Der Planungsrat des Regionalverbandes Saarbrücken hat am 24.04.09 die Änderung des Flächennutzungsplans "Westlich der Dudweiler Landstraße" beschlossen.
 Beschluss des Kooperationsrates zur Änderung und zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 22.01.10
 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11.02.10 um Stellungnahme in der angegebenen Frist (§ 4 Abs. 2 i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB)
 Da die Änderung hinsichtlich der Anpassung an die Ziele der Raumordnung (RO - Bescheid vom 03.11.2009) modifiziert wurde, hat der Entwurf dieser Änderung mit der Begründung vom 15.02.10 bis einschließlich 26.02.10 erneut öffentlich ausgelegt (§ 4a Abs.3 BauGB).
 Ort und Dauer der Auslegung wurden am 06.02.10 ortsüblich bekannt gemacht.
 Während der Offenlage sind keine Anregungen zur Änderung eingegangen.
 Der Kooperationsrat des Regionalverbandes Saarbrücken hat am 16.04.10 die Änderung des Flächennutzungsplans "Westlich der Dudweiler Landstraße" beschlossen.

DER PLANUNGSTRÄGER
 Saarbrücken, den 26.04.2010
 Regionalverbandsdirektor


 Peter Gillo



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

Saarbrücken, den 17.05.2010

Ministerium für Umwelt
 Energie und Verkehr
 Postfach 10 24 61 Techn. Beschäftigte
 66024 Saarbrücken

Ministerium für Umwelt
 AZ.: C/2-455-3/10 Be

BEARBEITUNG
 Regionalverband Saarbrücken
 Amt für Bauen, Umwelt und Planung





Die Genehmigung ist am 17.05.2010 gem. § 6 Abs.5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Damit wird die Änderung des Flächennutzungsplans "Westlich der Dudweiler Landstraße" bis auf die unter Bahnrecht stehenden Flächen rechtswirksam.

Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans in Saarbrücken – St. Johann „westlich der Dudweiler Landstraße“

Die Änderung des Flächennutzungsplans und die parallele Aufstellung des gleichnamigen Bebauungsplans dienen dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes der Fa. Baumarkt auf der geplanten „Sonderbaufläche“ als Ersatz für den derzeitigen Baumarkt in der Mainzer Straße in Saarbrücken schaffen. Auf der geplanten „gewerblichen Baufläche“ soll ein Autohaus entstehen, gfs. auch als Ersatz für ein bestehendes Autohaus in der Innenstadt.

Der rd. 7,7 ha große Änderungsbereich liegt unmittelbar an der Dudweiler Landstraße auf einer Teilfläche des ehemaligen Güterbahnhofs. Mit Freistellungsbescheid vom 02. Oktober 2009 (Az.: 55170-09-1823 e – 551pf/122-2009#044) hat das Eisenbahnbundesamt – Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken das betreffende Gelände von Bahnbetriebszwecken freigestellt.

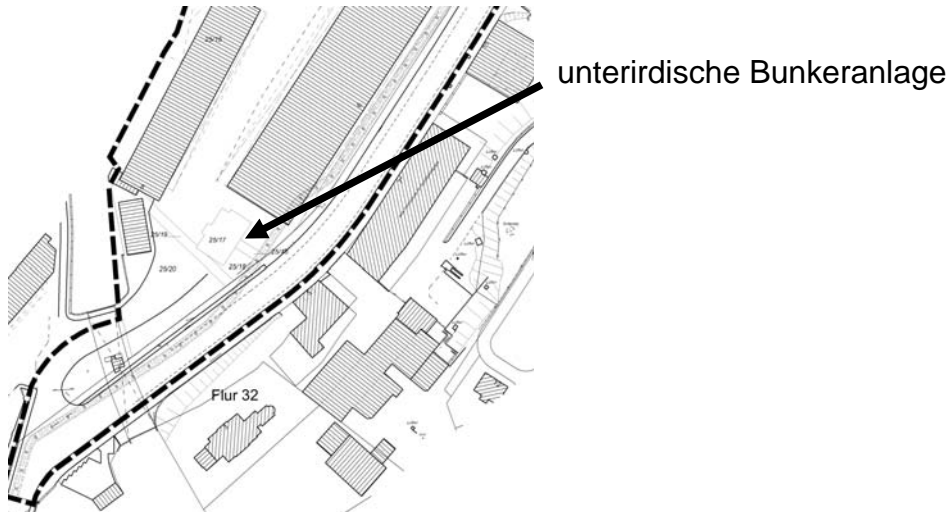
Für die geplante Errichtung des Bau- und Gartenfachmarktes, bei dem es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, ist gem. § 1 Nr. 19 Raumordnungsverordnung ein Raumordnungsverfahren gem. § 15 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. §§ 9 - 11 SLPG durchgeführt worden, um die Verträglichkeit mit den Zielen der Raumordnung zu prüfen. Mit Abschlussbescheid vom 3.11.2009 (Az.: C/2-119-32/09 Gr) wurde das Verfahren seitens des Ministeriums für Umwelt positiv beschieden, d. h. dass sich der geplante Baumarkt an diesem Standort in die oberzentrale Versorgungsfunktion Saarbrückens und in die zentralörtliche Versorgungsstruktur des Saarlandes einfügt, wenn die zulässige Geschossfläche 21.300 qm nicht übersteigt und die maximal zulässige einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche einschließlich aller Freiverkaufsflächen auf 19.840 qm begrenzt wird. Davon dürfen maximal 800 qm für innenstadtrelevante Warensortimente vorgehalten werden. Diese Beschränkungen sind in den parallel aufgestellten Bebauungsplan aufzunehmen und bei seiner Umsetzung zu berücksichtigen.

Das Gelände ist über die Dudweiler Landstraße erschlossen und an das überörtliche Straßennetz (A 623) angebunden. Die Fertigstellung des Ludwigsbergkreisels im Herbst 2008 bewirkte dort eine wesentliche Kapazitätserhöhung und führte zu Umverteilungen des Verkehrs mit einer Entlastung der Fahrbeziehung A 623 / Johannisbrücke / Dudweiler Landstraße und einer Höherbelastung der Achse A 623 / Camphauser Straße. Diese Umverteilungen wirkten sich positiv auf die Qualität des Verkehrsablaufs in der Dudweiler Landstraße aus. Nach Fertigstellung des Bereichs Dicke Buche, bei der die Verknüpfung A 623 / Johannisbrücke / Camphauser Straße in alle Richtungen befahren werden kann, wird eine weitere Entlastung des Bereichs Dudweiler Landstraße erwartet, die dort die Qualität des Verkehrsablaufs tendenziell verbessern wird.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Buslinien 103, 104 und 125 mit den Haltestellen *Hauptgüterbahnhof*, *Verladebahnhof* und *Krämersweg* sehr gut.

Das Plangebiet kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen angeschlossen werden.

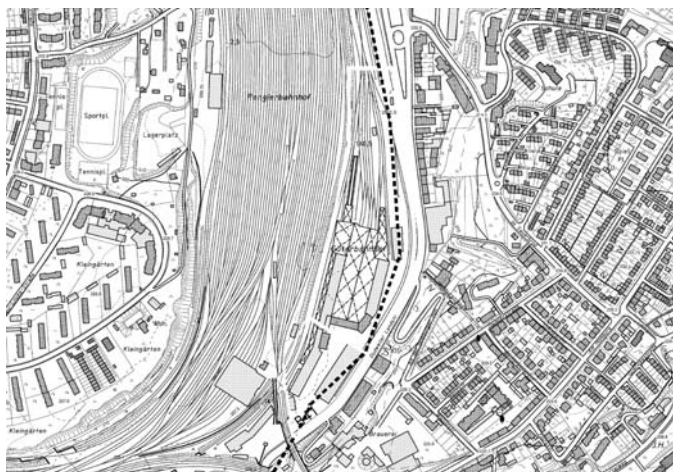
Innerhalb des Plangebiets befindet sich am südlichen Rand der geplanten „gewerblichen Baufläche“ eine unterirdische Bunkeranlage aus der Zeit des 2. Weltkriegs. Die Bunkeranlage muss erhalten bleiben, sie bleibt weiterhin unter Bahnaufsicht und darf nicht überbaut werden (s. Kartenausschnitt). Eine entsprechende Festsetzung ist in den Bebauungsplan aufzunehmen.



Im Plangebiet muss mit Munitionsfunden gerechnet werden. Zwei kontaminationsverdächtige Flächen sind im entsprechenden Kataster des Stadtverbandes unter den Kennziffern 0132364V und 0132264F verzeichnet. Im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplans wurden Bodenuntersuchungen vorgenommen. Danach handelt es sich um erhebliche, jedoch punktuelle Kontaminationen im Bereich der geplanten „Sonderbaufläche Baumarkt“, die vor Beginn der geplanten Baumaßnahmen fachgerecht entsorgt werden. Eine Kennzeichnung gemäß § 5 Abs. 3 Satz 3 BauGB ist daher nicht erforderlich.

Die Bauflächen in unmittelbarer Nachbarschaft, d. h. auf der Ostseite der Dudweiler Landstraße, sind im Flächennutzungsplan als „gemischte Bauflächen“ dargestellt. Lärmschutzkonflikte durch die geplanten Nutzungen werden – u. a. auch wegen der Vorbelastungen durch den Güterbahnhof und den Verkehr auf der Dudweiler Landstraße - nicht erwartet.

Unterirdisch fließt parallel zur Dudweiler Landstraße der vollständig verrohrte Sulzbach (s. gestrichelte Linie im Kartenausschnitt). Er muss - einschließlich eines Schutzstreifens zu beiden Seiten - von einer Überbauung freigehalten werden.



Durch die ehemaligen Bahnanlagen ist bereits ein flächiger Eingriff in Natur und Landschaft vorhanden und durch die rechtswirksame Darstellung im Flächennutzungsplan erlaubt. Ein Ausgleich im Flächennutzungsplan ist somit im Hinblick auf § 1a Abs. 3, Satz 4 BauGB nicht erforderlich.

Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet im Vorgriff auf dieses Änderungsverfahren zum größten Teil bereits als „Angebotsfläche für die Siedlungsentwicklung“, im Übrigen als „Fläche für Bahnanlagen“ dar. Für den verrohrten Sulzbachabschnitt stellt er das Ziel auf, die Gewässergüte zu sanieren. Diese Aufgabe ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung.

Erhebliche negative Auswirkungen der Planänderung auf die Umwelt im Sinne von § 2 (4) BauGB sind nach den Ergebnissen des scopings und des zum Bebauungsplan erstellten Umweltberichtes nicht zu erwarten. Auf eine gesonderte Umweltprüfung und einen Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 (4) BauGB wurde daher verzichtet.