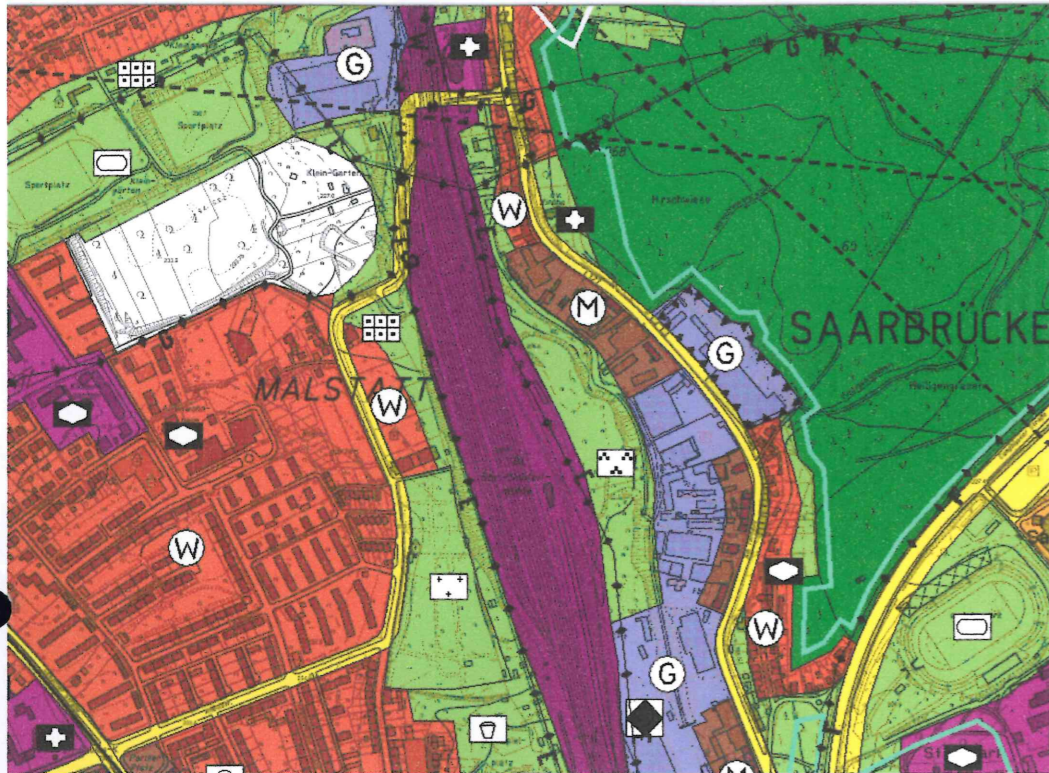
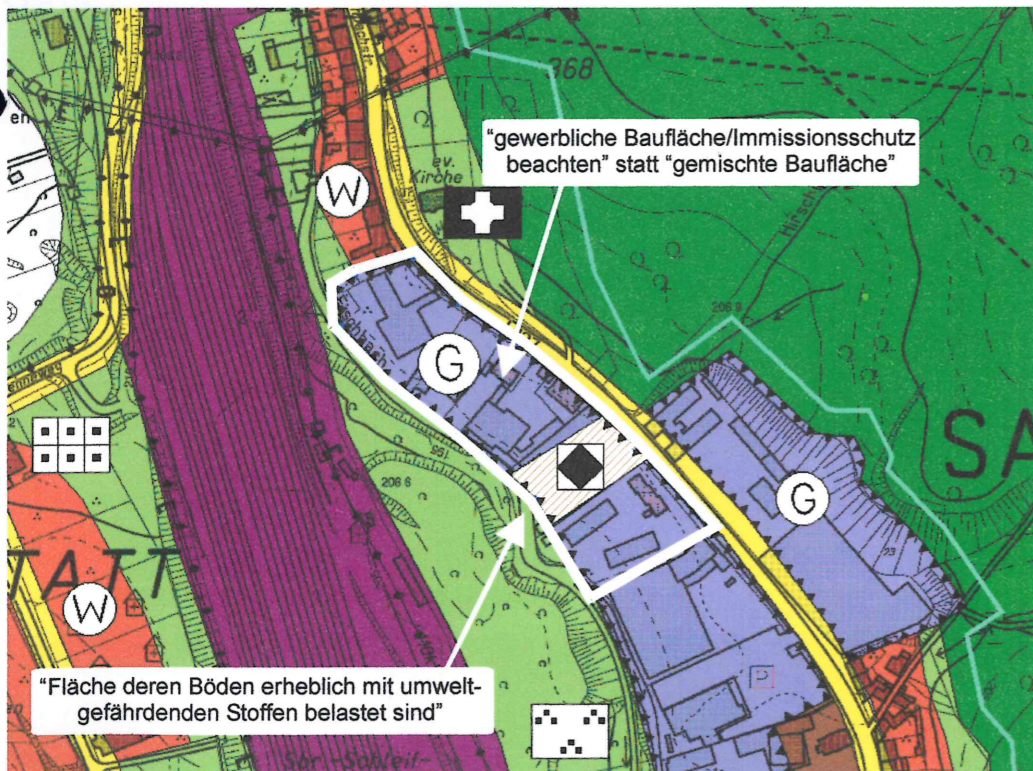


Bisherige Darstellung



Änderung

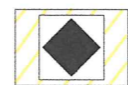


Änderung des Flächennutzungsplans des Stadtverbandes Saarbrücken im Bereich "Am Torhaus" Stadt Saarbrücken Stadtteil Malstatt

Zeichenerklärung



Gewerbliche Baufläche
Immissionsschutz beachten



Fläche deren Böden erheblich
mit umweltgefährdenden Stoffen
belastet sind

Planungsrechtliche Grundlagen

Für die Verfahrensdurchführung und die Darstellung der Änderung gelten u.a. folgende Gesetze:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S.2414)
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zul. geändert durch Art.3 des IWG vom 22.4.1993 (BGBl. I S: 466)
Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planungsinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)

Verfahrensvermerke

Der Planungsrat des Stadtverbandes Saarbrücken wurde am 27.01.06 über den Antrag der Stadt Saarbrücken zur Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) im Bereich "Am Torhaus" unterrichtet.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden früh im Rahmen des gleichnamigen, räumlich jedoch weiter gefassten, Bebauungsplanverfahrens in der Zeit vom 20.04.05 bis 27.05.05 beteiligt. Da die Umweltprüfung im Rahmen des o.g. Bebauungsplanverfahrens zu dem Ergebnis kam, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wurde die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt und auf eine Umweltprüfung verzichtet.

Die Öffentlichkeit wurde von dieser Änderung im Rahmen des parallelen Verfahrens zur Aufstellung des gleichnamigen Bebauungsplans auf einer Bürgerversammlung am 23.06.05 sowie durch Auslegung vom 08.06.05 bis 22.06.05 frühzeitig unterrichtet (§ 3 Abs.1 BauGB). Die Unterrichtung wurde am 01.06.05 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Planungsrat des Stadtverbandes Saarbrücken hat am 30.06.06 den Entwurf und die öffentliche Auslegung dieser Änderung (§ 3 Abs.2 BauGB) beschlossen.

Der Entwurf dieser Änderung hat mit der Begründung vom 07.08.06 bis 08.09.06 einschließlich öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 29.07.06 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.07.06 um Stellungnahme bis 01.09.06 gebeten. (§ 4 Abs.2 BauGB)

Über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie über die während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen hat der Planungsrat des Stadtverbandes im Rahmen der Abwägung zum Planbeschluss am 13.10.06 entschieden.

Der Planungsrat des Stadtverbandes Saarbrücken hat am 13.10.06 die Änderung des Flächennutzungsplans "Am Torhaus" beschlossen.

DER PLANUNGSTRÄGER
Saarbrücken, den 20.12.2006
Der Stadtverbandspräsident

Michael Burkert

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

Saarbrücken, den 05.03.2007

SAARLAND
Ministerium für Umwelt
Postfach 102461
66024 Saarbrücken

Ministerium für Umwelt
AZ: C/2-1-69/07 Pr

BEARBEITUNG
Stadtverband Saarbrücken
Amt für Bauen, Umwelt und Planung

Die Genehmigung ist am 17.03.2007 gem. § 6 Abs.5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Damit wird die Änderung des Flächennutzungsplans "Am Torhaus" 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 Saarbrücken Malstatt - „Am Torhaus“

Die Änderung des Flächennutzungsplans dient dazu, der gewerblichen Nutzung in diesem Abschnitt des Fischbachtals Vorrang einzuräumen und die weitere Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe aus städtebaulichen Gründen zu verhindern. Die beabsichtigte Änderung betrifft die gewerbliche Randbebauung auf der westlichen Seite der Straße Am Torhaus vom Grundstück Nr. 36 im Süden bis 25 im Norden.

Das südliche Drittel dieses Areals liegt brach; zur Brachfläche gehört auch das erheblich mit Bodenverunreinigungen belastete Grundstück Nr. 33. Im Ergebnis eines von der Landeshauptstadt Saarbrücken in Auftrag gegebenen Gutachtens sind für letztere Fläche erhebliche Bodenverunreinigungen festgestellt worden, die bei der künftigen Nutzung zu berücksichtigen sind. Sie wird daher gekennzeichnet als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“.

Im Planungsgebiet muss mit Munitionsfunden gerechnet werden.

Über das brachliegende Grundstück verläuft eine Abwasserleitung der Saarbrücker Stadtwerke von der Straße zum Fischbach. Sie ist bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Im Planungsgebiet grenzt im Westen an den Fischbach; bei der Umsetzung der Planung ist darauf zu achten, dass gemäß § 56 Abs. 4 Saarl. Wassergesetz ein 5 m breiter Randstreifen entlang des Bachs freigehalten wird.

Mit Rücksicht auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung erhält die geplante Darstellung als „gewerbliche Baufläche“ einen „Immissionsschutzhinweis“, über den im parallel aufgestellten Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen mit Beschränkungen für die gewerbliche Nutzung getroffen werden müssen.

Durch die aufgegebenen gewerblichen Nutzungen auf den beiden brach liegenden Grundstücken ist bereits ein flächiger Eingriff in Natur und Landschaft vorhanden bzw. durch die rechtswirksame Darstellung im Flächennutzungsplan erlaubt. Ein Ausgleich ist somit im Hinblick auf § 1a Abs. 3, Satz 4 BauGB nicht erforderlich.

Umweltbericht

Vor der geplanten Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Erhebliche Umweltauswirkungen werden nicht erwartet.

Durch die Kennzeichnung einer „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“, muss die einzige bekannte Umweltbeeinträchtigung im Zuge der Planverwirklichung saniert werden.

Die im parallelen Bebauungsplanverfahren durchgeführte Umweltprüfung kommt – für die Überplanung eines wesentlich größeren Geltungsbereiches – zum Ergebnis: *„Insgesamt kann festgehalten werden, dass die kleinräumigen Änderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur zu geringfügigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen, die unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bleiben.“* (Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 10.03.2006, aufgestellt von Geo Concept Saar GmbH und Dr. H. Marx GmbH, S. 18)

Aus den vorgenannten Gründen wurde die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt und auf eine Umweltprüfung verzichtet.