

Bisherige Darstellung



Änderung des Flächennutzungsplans



**Änderung/Ergänzung des Flächennutzungsplans des Stadtverbandes Saarbrücken im Bereich „Mellin-West“ Stadt Sulzbach**

Zeichenerklärung

G	Gewerbliche Baufläche
M	Gemischte Baufläche
S	Sonderbaufläche
Grünfläche	Grünfläche

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)  
 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 hat am 31.3.2006 die Änderung/Ergänzung des Flächennutzungsplans (FNP) im Bereich „Mellin-West“ beschlossen (§1 BauGB).  
 Der Beschluss zu dieser Änderung/Ergänzung wurde am 8.4.2006 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs.1 Satz 2 BauGB).  
 Die Bürger wurden von dieser Änderung/Ergänzung vom 19.1.2004 bis 20.02.2004 frühzeitig unterrichtet (§ 3 Abs.1 BauGB). Die Unterrichtung wurde am 7.1.2004 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurden frühzeitig unterrichtet und aufgefordert sich insb. zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung vom 16.1.2004 bis 20.2.2004 zu äußern.  
 Der Planungsrat des Stadtverbandes Saarbrücken hat am 31.03.2006 den Entwurf und die öffentliche Auslegung dieser Änderung/Ergänzung (§ 3 Abs.2 BauGB) beschlossen.  
 Der Entwurf dieser Änderung/Ergänzung hat mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 18.04.2006 bis einschließlich 19.05.2006 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).  
 Ort und Dauer der Auslegung wurden am 08.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).  
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden und mit Schreiben vom 24.04.2006 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 Stadtverbandes im Rahmen der Abwägung zum Planbeschluss am 30.06.2006 entschieden.  
 Das Ergebnis der Abwägung wurde denjenigen, die Anregungen gegeben haben, mit Schreiben vom mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).  
 Der Planungsrat des Stadtverbandes Saarbrücken hat am 30.06.2006 die Änderung/Ergänzung des Flächennutzungsplans „Mellin-West“ beschlossen.

*Michael Alx*  
 03. Juli 2006

Saarbrücken, den 03. Juli 2006 Stadtverband Saarbrücken  
 Die Änderung/Ergänzung des Flächennutzungsplanes wurde gem. § 6 Abs.1 BauGB vom Ministerium für Umwelt genehmigt.

SAARLAND  
 Ministerium für Umwelt  
 Postfach 102461  
 66024 Saarbrücken

*(Signature)*  
 Techn. Ang

Saarbrücken, den 10.07.2006 Ministerium für Umwelt  
 AZ: C/2-10-113/06 Pr

Die Genehmigung ist am 19.7.06 gem. § 6 Abs.5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, damit wird die Änderung/Ergänzung „Mellin-West“ des Flächennutzungsplans rechtswirksam.  
 Bearbeitung Stadtverband Saarbrücken

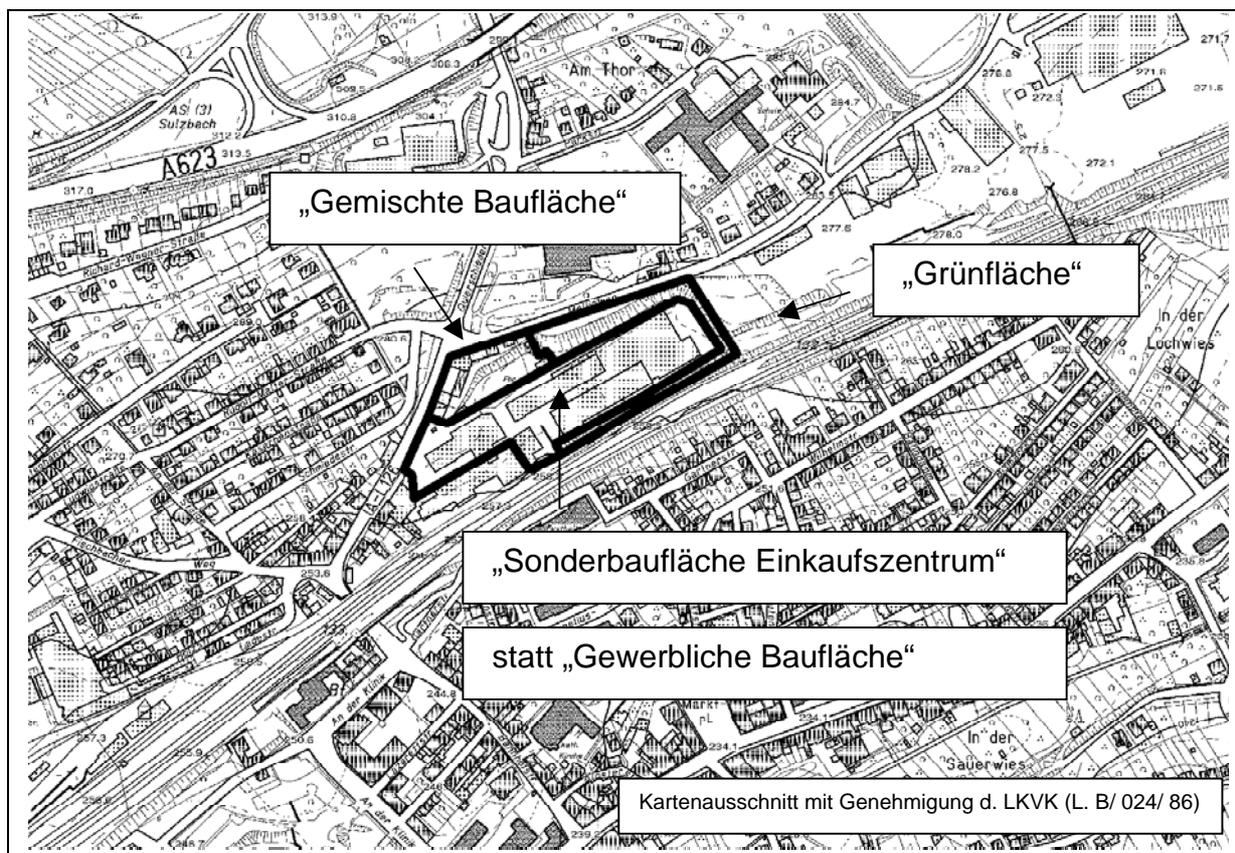
Stadtverband Saarbrücken, Amt für Bauen, Umwelt und Planung  
 Schlossplatz, 66119 Saarbrücken  
 Tel.: 0681 506 6101, Fax: 0681 506 6192  
 Dienststunden:  
 Mo - Mi 8:30 – 12:00 Uhr und 13:30 – 15:00 Uhr,  
 Do 8:30 – 12:00 und 13:30 bis 17:30 Uhr, Fr 8:30 – 12:00 Uhr  
[www.stadtverband-saarbruecken.de](http://www.stadtverband-saarbruecken.de)

## Änderung des Flächennutzungsplans in Sulzbach - Stadt-/ Ortsteil

„Mellin-West“

"Gemischte Baufläche" und "Sonderbaufläche Einkaufszentrum" statt  
"Gewerbliche Baufläche"

Begründung



Die Stadt Sulzbach will die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen für ein Einkaufszentrum auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma Precismeca am Quierschieder Weg und Mellinweg. Parallel zur Aufstellung des gleichnamigen Bebauungsplans wird deshalb der Flächennutzungsplan geändert.

Durch die Neuansiedlung eines Einkaufszentrums mit mehr als 1200 m<sup>2</sup> Geschossfläche wird nach Baunutzungsverordnung § 11 die Untersuchung von Auswirkungen erforderlich, damit u.a. eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gewahrt bleibt. Es sollen Auswirkungen untersucht werden

- durch schädliche Umwelteinwirkungen,
- auf die infrastrukturelle Ausstattung,
- auf den Verkehr,

- auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich
- auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden
- auf das Orts- und Landschaftsbild und den Naturhaushalt.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden bisher folgende Untersuchungen vorgenommen:

FIRU, Kaiserslautern, 2001: „Raumordnerisches Prüfverfahren „Precismeca“ – Areal“

GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, 2002: „Die Innenstadt von Sulzbach/Saar als Standort für Ladeneinzelhandel und –handwerk – städtebaulich-wirtschaftliches Entwicklungskonzept für die Innenstadt.“

SGS –TÜV Saarland GmbH, Sulzbach, 2002: „Gutachterliche Stellungnahme zu den Lärm-Immissionen.“

Büro für angewandte Geowissenschaften, Großrosseln, 2003: „Baugrund- und Altlastengutachten Precismecagelände“

ARGUSPLAN, Illingen, 2003: „Umweltverträglichkeitsprüfung und Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 75 Mellin-West der Stadt Sulzbach“

Das Ansiedlungsvorhaben umfasst entsprechend dem überarbeiteten Bebauungsplan vom Februar 2006:

<b>Neue Plankonzeption „Sonderbaufläche“</b>	<i>1.1. Verkaufsfläche</i>
Verbrauchermarkt	1800 qm
Discounter	Ca. 800 qm
Parkmöglichkeiten	

Insgesamt bleibt damit die Verkaufsfläche der Einkaufsmärkte unter den im Gutachten betrachteten und für Sulzbach an diesem Standort als positiv beurteilten 4300 qm. Der Bebauungsplanentwurf, der parallel mit der Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt wird, wird aus der gemischten Baufläche ein Mischgebiet entwickeln, weil in diesem Bereich keine weiteren Einkaufsmärkte angesiedelt werden sollen.

## Umweltbericht

Gliederung entsprechend Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB

### 1. Einleitung

#### 1.1. Das Planvorhaben

Wichtigstes Planungsziel ist die Wiedernutzung des ehemaligen Geländes und die Ansiedlung eines Einkaufszentrums, um Kaufkraft in der Stadt Sulzbach zu binden.

Inhalte / Festsetzungen des Plans

Der Flächennutzungsplan wird wie oben dargestellt entsprechend geändert.

Standorte, Art und Umfang des Bedarf an Grund und Boden

Der Gesamtbereich umfasst ca 2,1 ha, davon 1,6 ha Sonderbaufläche

#### 1.2. Ziele Fachgesetze und Fachpläne

Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung liegen in diesem Bereich nicht vor.

### 2. Umweltauswirkungen des Planvorhabens

#### 2.1. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Um erhebliche Umweltauswirkungen durch das Verkehrsaufkommen und die altlastverdächtige Vornutzung auszuschließen wurden zwei Gutachten erarbeitet.

SGS –TÜV Saarland GmbH, Sulzbach, 2002: „Gutachterliche Stellungnahme zu den Lärm-Immissionen.

Büro für angewandte Geowissenschaften, Großrosseln, 1997 und 2003: „Baugrund- und Altlastengutachten Precismecagelände“

Das Gutachten des TÜV kommt zu dem Ergebnis, dass die höchsten Emissionen an Lärm an der Ein-/Ausfahrt des Geländes zum Quierschieder Weg zu erwarten sind. Dies führt nicht zu Überschreitungen der Lärmimmissionen in der Nachbarschaft, allerdings ist Anlieferverkehr nachts ebenso wie eine Nutzung mit nachts übermäßigem PKW-Verkehr (Drive-In) auszuschließen.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da das Gelände in Folge seiner Vornutzung versiegelt ist.

Der Altlastverdacht ist insoweit aufgeklärt, als schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden können. Bei der Aufbereitung des Geländes für die Neubebauung muss durch gutachterliche Begleitung sichergestellt werden, dass die stärker verschmutzten Betonreste (geschätzt auf ca. 440 bzw. 1500 t) ggf. entsorgt statt wieder eingebaut werden.

## 2.2. Beschreibung des Umweltzustandes sowie der Umweltmerkmale der erheblich beeinflussten Gebiete

Die in der Nachbarschaft liegende Wohnnutzung ist bereits vom Lärm aus dem Verkehrsaufkommen auf dem Quierschiefer Weg, der als Autobahnzubringer dient, betroffen.

## 2.3. Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung des Planvorhabens

Durch das Planvorhaben kommt es durch die Neuansiedlung zu einer Gefahrenabwehr aus den Bodenkontaminationen der Vornutzung.

## 2.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Der Bebauungsplan schränkt zur Lärminderung die Nutzung nachts ein. Möglicherweise kontaminierter Bodenaushub wird erst gutachterlich beurteilt und entsprechend verwendet oder entsorgt.

## 2.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums in der Nähe der Stadtmitte Sulzbachs stehen keine alternativen Flächen zur Verfügung.

# 3. Zusätzliche Angaben

## 3.1. Ergebnis der Umwelterheblichkeitsprüfung

Umwelterheblichkeitsprüfung Planvorhaben „Mellin – West“ in Sulzbach						
Die Umwelterheblichkeitsprüfung wird durch einen Lagevergleich zwischen dem jeweiligen Planvorhaben und den unten dargestellten räumlichen Umweltqualitätszielen bzw. Umweltaspekten ermittelt. In einigen Prüfkriterien kann eine Prüfung sachgerecht erst auf der Ebene des Bebauungsplans oder dann erfolgen, wenn eine Gesamtprüfung des Flächennutzungsplans nach § 5 (1) durchgeführt wird, weil Bewertungen im Einzelfall, aus fachlichen Gründen bzw. räumlich konkretisiert derzeit nicht möglich sind.						
Ergebnis nach Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange						
	Geprüft wird	Geprüft wird	Erheblich ist	FNP prüft	B-Plan prüft	Erheblich
	Rechtsnorm	Abwägungskriterium				ja    nein
<b>Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt</b>						
1	Europäische Schutzgebiete Natura 2000 (FFH und Vogelschutzrichtlinie)		Flächen-Inanspruchnahme, Nachbarschaft	Erheblichkeit, Alternative	Verträglichkeitsuntersuchung, Genehmigungsantrag	x
2	Besonders geschützte Biotope nach Naturschutzgesetz		Flächen-Inanspruchnahme, Nachbarschaft	Erheblichkeit, Alternative	Vorrang Belange des Naturschutzes, Genehmigungsantrag	x

3	Naturschutzgebiete		Flächen- Inanspruchnahme, Nachbarschaft	Erheblichkeit, Alternative	Antrag: Ausgliederung, Ausnahme, Befreiung		x
4	Landschaftsschutz- gebiete u.a. Schutzgebiete und - objekte nach SNG		Flächen- Inanspruchnahme	Erheblichkeit, Alternative	Antrag: Ausgliederung, Ausnahme, Befreiung		x
5	Vorranggebiet der Landesplanung, Freiraumschutz		Flächen- Inanspruchnahme	Erheblichkeit, Alternative	Antrag Zielabweichungs- verfahren		x
6	Vorranggebiet der Landesplanung (Naturschutz)		Flächen- Inanspruchnahme	Erheblichkeit, Alternative	Antrag Zielabweichungs- verfahren		x
7		Biotopflächen aus Biotopkartierung I, II, III, ABSP,	Flächen- Inanspruchnahme, Nachbarschaft	Erheblichkeit, Alternative	Vorrang Belange des Naturschutzes		x
8		Eingriff in Natur und Landschaft (Bestandsaufnahm e vor Ort)	Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen	Vermeidung, Verminderung des Eingriffs, Ausgleichsfläche	Vermeidung, Verminderung des Eingriffs, Ausgleichsfläche- bzw. -maßnahmen		x
9		Faunistisch wertvolle Areale (Gutachten)	Flächen- Inanspruchnahme, Nachbarschaft	Erheblichkeit, Alternative	Vorrang Belange des Naturschutzes		x
1 0		Biologische Vielfalt	Nachhaltige Einschränkung der Vielfalt an Biotoptypen, Beitrag der Ausgleichs- maßnahmen zur Biotopvielfalt	nicht, durch Verweis auf Prüfung auf der B- Plan Ebene	durch TÖB-Auskunft		x
<b>Boden</b>							
1 1		Seltene, naturnah e Böden	Flächen- Inanspruchnahme, Nachbarschaft	durch TÖB- Auskunft	durch TÖB- Auskunft		x
1 2		Bodenfunktionen z.B.: Puffer-, Filterfunktion, Natürliche Fruchtbarkeit usw.	noch offen	noch offen, ggf. nur durch FNP - Überprüfung nach § 5 (1) BauGB	noch offen, ggf. nicht, Verweis auf Prüfung auf der F-Plan-Ebene		x
1 3		Altlaststandort	Flächen- Inanspruchnahme	durch TÖB- Auskunft	durch TÖB- Auskunft		x
1 4		Standort mit Kontaminations- verdacht	Flächen- Inanspruchnahme	Erheblichkeit, Kennzeichnungspflic ht	Gefährdungs- abschätzung, Kennzeichnungspflic ht	x	
1 5		Kriegsmunition	Flächen- Inanspruchnahme	Erheblichkeit	Textlicher Hinweis im Bebauungsplan, Hinweis in Baugenehmigung		x
1 6		Bergbauliche Einwirkungen, tagesnaher Abbau	Flächen- Inanspruchnahme	Erheblichkeit	Bebaubarkeit		x
1 7		Geologische Störungen	Flächen- Inanspruchnahme	durch TÖB- Auskunft	durch TÖB- Auskunft		x

7		Störungen	Inanspruchnahme	Auskunft			
<b>Wasser</b>							
18	Oberflächengewässer		Flächen-Inanspruchnahme, Nachbarschaft	Rücknahme der Flächen-Inanspruchnahme	Abstandsfläche zu Gewässern		x
19	Vorranggebiet der Landesplanung (Hochwasserschutz)		Flächen-Inanspruchnahme, Nachbarschaft	Erheblichkeit, Alternative	Antrag Zielabweichungsverfahren		x
20	Vorranggebiet der Landesplanung (Grundwasserschutz)		Flächen-Inanspruchnahme	Erheblichkeit, Alternative	Antrag Zielabweichungsverfahren		x
21	Wasserschutzzone II		Flächen-Inanspruchnahme	Erheblichkeit Kennzeichnungspflicht	Nutzungsbeschränkungen gemäß Verordnung		x
22	Überschwemmungsgebiete nach SWG, Bestand und Planung		Flächen-Inanspruchnahme	Erheblichkeit	Abschätzung der Retentionsminderung, Schutzmaßnahmen		x
23	Wasserschutzzone III	Grundwasserneubildung	Flächen-Inanspruchnahme in Wasserschutzzone III	durch TÖB-Auskunft	nicht, Verweis auf Prüfung auf der F-Plan-Ebene		x
24	Wasserschutzzone III	Schutz vor Kontamination	Flächen-Inanspruchnahme in Wasserschutzzone III	nicht, durch Verweis auf Prüfung auf der B-Plan Ebene	Durch TÖB-Auskunft		x
25		Auen	Flächen-Inanspruchnahme	Empfehlung einer Alternative	nicht, Verweis auf Prüfung auf der F-Plan-Ebene		x
26		Oberflächengewässer: Schutz vor Kontamination	Nachbarschaft	durch TÖB-Auskunft	durch TÖB-Auskunft		x
<b>Landschaft</b>							
27		Landschaftsbild, Landschaftsgestalt (Oberfläche/Relief)	nachhaltige Beeinträchtigung	durch TÖB-Auskunft	durch TÖB-Auskunft		x
28		Ziele des Landschaftsplans	Zielkonflikt	Lösung des Zielkonfliktes	nicht, Verweis auf Prüfung auf der F-Plan-Ebene		x
<b>Luft</b>							
29	EU-Richtlinie Luftqualität (92/62EG)		Grenzwerte der EU-Richtlinie werden eingehalten	durch TÖB-Auskunft	durch TÖB-Auskunft		
<b>Klima</b>							
30		Klimaausgleichsflächen (KEG und Abflussbahnen)	Überbauung hochwertiger Klimaausgleichsflächen	Erheblichkeit	Gebäudeanordnung und Grünordnung		x

Bevölkerung, Gesundheit des Menschen							
31	EU Richtlinie 2002/49/EG Umgebungslärm	Nutzungskonflikt Lärm,	Abstandsminderung zu Emissionsquellen wie z.B. Gewerbe, Verkehrsstrassen	Erheblichkeit	Einhaltung Grenzwerte		x
32		Nutzungskonflikt Luft	Abstandsminderung zu Emissionsquellen wie z.B. Gewerbe, Verkehrsstrassen	Erheblichkeit	Immissionsschutzmaßnahmen		x
33	Lärmschutzzonen Flughafen Saarbrücken		Flächen-Inanspruchnahme von Lärmschutzzonen	Erheblichkeit	Passive Lärmschutzmaßnahmen		x
34		Emissionsvermeidung	Erhebliche Emissionen, Überschreitung von Richt- und Grenzwerten	nicht, durch Verweis auf Prüfung auf der B- Plan Ebene	durch TÖB-Auskunft	x	
35		Gasaustritte	Flächen-Inanspruchnahme von Emissionsarealen	nicht, durch Verweis auf Prüfung auf der B- Plan Ebene	durch TÖB-Auskunft		x
Kultur- und Sachgüter							
36		Denkmäler, archäologische Schätze	Veränderung, Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes, des Umfeldes, Störung von Fundstellen	nicht, durch Verweis auf Prüfung auf der B- Plan Ebene	Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen		x
37		Sachwerte	Verlust an Sachwerten	nicht, durch Verweis auf Prüfung auf der B- Plan Ebene	Erhaltung, Ersatz von Sachwerten		x
Wirkungsgefüge, Wechselwirkungen							
38		Wirkungsgefüge der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft	mittelbare oder gekoppelte Einschränkung der Leistungs-, Nutzungs- und Funktionsfähigkeit (Gesamtbetrachtung)	durch TÖB-Auskunft	durch TÖB-Auskunft		x
39		Erholungsfunktion der Landschaft	nachhaltige Beeinträchtigung der Erholungsfunktion (Vielfalt, Eigenart, Schönheit)	Erheblichkeit	Vermeidung, Minderung, Ausgleich		x
40		Resourceverbrauch und Dargebot Grundwasser	Kapazitäten zur Versorgung unzureichend	durch FNP - Überprüfung nach § 5 (1) BauGB	nicht, Verweis auf Prüfung auf der F-Plan-Ebene		
41		Sachgerechter Umgang mit Abwasser und Abfall	Kapazitäten und Standard der Anlagen unzureichend	durch FNP - Überprüfung nach § 5 (1) BauGB	durch TÖB-Auskunft		

		Abfall	unzureichend				
42		Sparsame und effiziente Energienutzung: Erschließung mit ÖPNV	Unzumutbare Entfernung zu Haltepunkt	Empfehlung einer Alternative	nicht, Verweis auf Prüfung auf der F-Plan-Ebene		x
43		Sparsame und effiziente Energienutzung: Erneuerbare Energie	(Kriterium noch festzulegen)	nicht, durch Verweis auf Prüfung auf der B- Plan Ebene	Einsatz erneuerbarer Energie bei Energienutzung		x
44		Landschaftsverbrauch: Wiedernutzung, Nachverdichtung	(Kriterium noch festzulegen)	durch FNP - Überprüfung nach § 5 (1) BauGB	nicht, Verweis auf Prüfung auf der F-Plan-Ebene		x
45		Landschaftsverbrauch: Umnutzung Wald, Landwirtschaft, Wohnflächen	Vorranggebiete der Landesplanung zu Landwirtschaft, Forstwirtschaft	Empfehlung einer Alternative	nicht, Verweis auf Prüfung auf der F-Plan-Ebene		x
46		Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	(allgemeines Prüfungserfordernis)	nicht, durch Verweis auf Prüfung auf der B- Plan Ebene	Angemessene Verdichtung und Grundstücksausnutzung		x
47		Begrenzung Bodenversiegelung	(allgemeines Prüfungserfordernis)	nicht, durch Verweis auf Prüfung auf der B- Plan Ebene	Vertretbares Maß an Bodenversiegelung		x

### 3.2. Technische Verfahren in der Umweltprüfung, technische Lücken, fehlende Kenntnisse

Sind in den Gutachten erläutert.

### 3.3. Überwachungsmaßnahmen

Sind nicht erforderlich.

## 4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

**Die Wiedernutzung des ehemaligen Geländes der „Precismeca“ „Mellin-West“ hat gemäß den Fachgutachten keine schädlichen Umweltauswirkungen, wenn**

- die fachtechnische Kontrolle der Bodenkontamination während der Bauarbeiten erfolgt und
- die Nutzung insbesondere der Anlieferverkehr und PKW – Verkehr nachts ausgeschlossen wird.