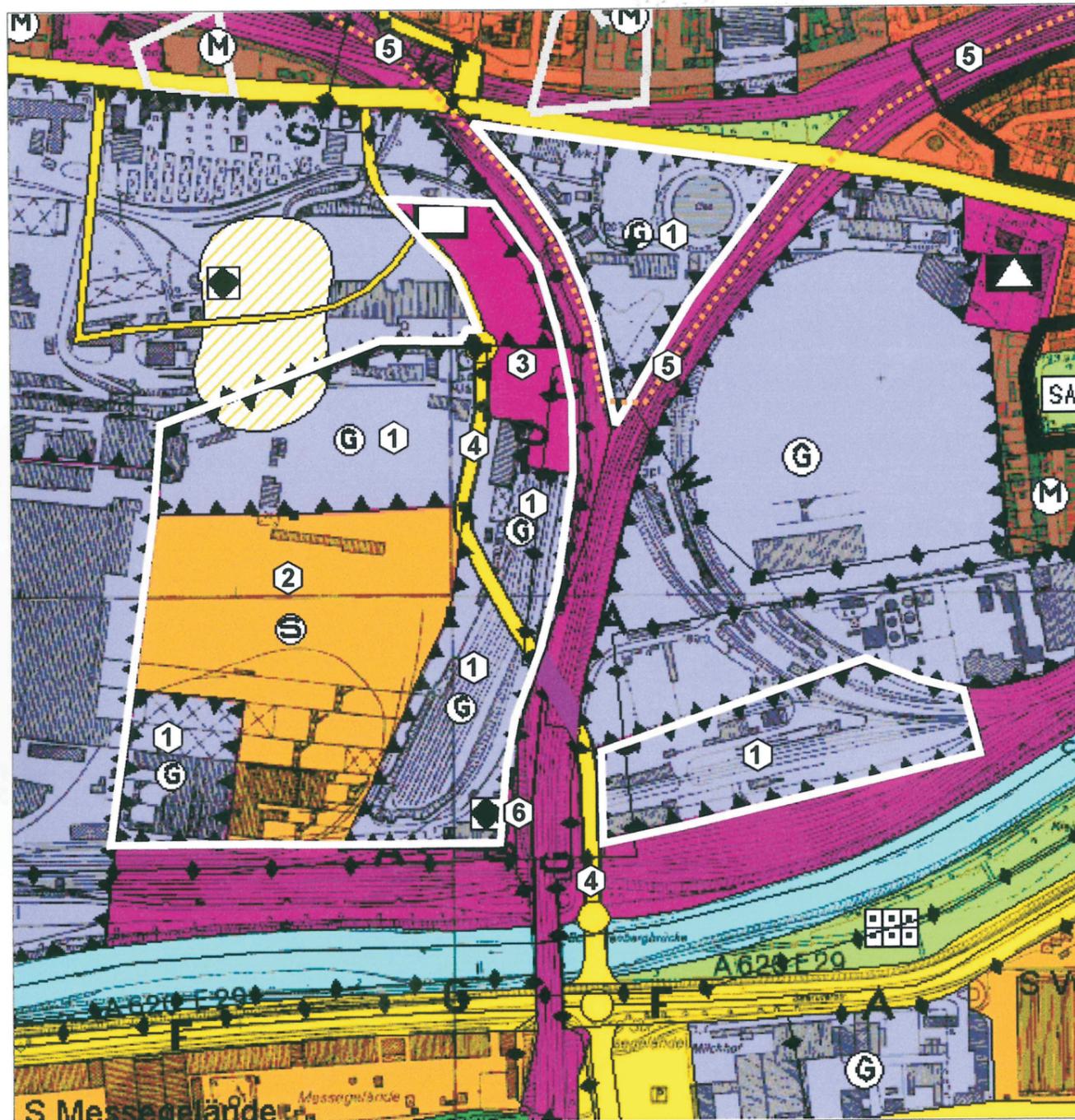


# Flächennutzungsplan Ergänzung und Änderung "Saarterrassen Ost" Landeshauptstadt Saarbrücken-Burbach



## Flächennutzungsplan

"Gewerbliche Baufläche/Immissionsschutz beachten",  
"Fläche für Gemeinbedarf/Festplatz",  
"Örtliche Hauptverkehrsstrasse/Knotenpunkt Trassenstudie",  
"Tassenstudie Saarbahn",  
"Sonderbaufläche Fachmarktzentrum",  
Kennzeichnung einer "Baufläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind"

statt

"Von der Darstellung ausgenommene Fläche" und  
"Fläche für Bahnanlage"

## Ergänzung und Änderung Saarbrücken-Burbach im Bereich "Saarterrassen Ost"

- 1 Gewerbliche Baufläche/Immissionsschutz beachten
- 2 Sonderbaufläche Fachmarktzentrum
- 3 Fläche für Gemeinbedarf/Festplatz  
sonstige örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstrassen/Trassenstudie/Knotenpunkt
- 4 Trassenstudie Saarbahn
- 5 Trassenstudie Saarbahn
- 6 Kennzeichnung einer Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

## STATIONEN

Vorgezogene Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung  
sowie die Auslegung der Planungsabsicht in der Zeit

am 14.12.1995  
vom 27.11.1995  
bis 13.12.1995

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Zeit  
(§ 4 Abs. 1 BauGB)

vom 17.12.2001  
bis 18.01.2002

Beschluss des Planungsrates zur Ergänzung und Änderung sowie zur öffentlichen  
Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

vom 22.02.2002

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in der Saarbrücker Zeitung  
(§ 3 Abs. 2 BauGB)

vom 09.03.2002

öffentliche Auslegung der Ergänzung und Änderung in der Zeit  
(§ 3 Abs. 2 BauGB)

vom 18.03.2002  
bis 19.04.2002

Planbeschluss

vom 31.05.2002

## PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

BauGB in der Fassung vom 27.08.1997  
PlanzV90 in der Fassung vom 18.12.1990  
BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990

## DER PLANUNGSTRÄGER

Saarbrücken, den 17.06.2002  
Der Stadtverbandspräsident

*Michael Burkert*

Michael Burkert

## DIE GENEHMIGUNGSBEHÖRDE

Saarbrücken, den 28.06.2002

Az.: C/1-6836/02 Pr

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt

*Ch. Ang*  
(P110)  
Techn. Ang

SAARLAND  
Ministerium für Umwelt  
Postfach 10 24 61  
66024 Saarbrücken

Die Genehmigung wurde am  
13.07.2002 gem. § 6 Abs. 5 BauGB  
ortsüblich bekannt gemacht.

Der Minister für Umwelt

## BEARBEITUNG

Stadtverband Saarbrücken  
Amt für Bauen, Umwelt und Planung

*B. Butte*

Vervielfältigung der Kartengrundlage mit Genehmigung des Landesamtes für Kataster-  
Vermessungs- und Kartenwesen  
Lizenz-Nr. 58/93

## **Erläuterungen zur Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans in Saarbrücken - „Saarterrassen Ost“**

Mit der Ergänzung und Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die abschließende Revitalisierung des Betriebsgeländes der ehemaligen Burbacher Hütte und für eine gewerbliche Nutzung der nicht mehr benötigten Bahnflächen in diesem Bereich und im angrenzenden „Rotfeld“ geschaffen. Das Gewerbegebiet „Saarterrassen“ wird erweitert. Der Standort für das geplante Fachmarktzentrum wird als „Sonderbaufläche Fachmarktzentrum“ dargestellt. Der Festplatz wird flächenmäßig festgelegt und gesichert.

Für die geplante Ansiedlung des Fachmarktzentrums wurde ein Zielabweichungs- und Raumordnungsverfahren durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist, wenn

- die maximale Gesamtverkaufsfläche des Fachmarktzentrums auf 24.200 qm begrenzt wird mit folgenden Sortimentsanteilen
  - Bau- und Gartenfachmarkt 17.500 qm
  - Elektro- und Computerfachmarkt 3.000 qm
  - Sport- und Freizeitartikelfachmarkt 3.000 qm
  - Lebensmittelmarkt 700 qmund
- die maximale Gesamtverkaufsfläche für das innenstadtrelevante Randsortiment auf 3.600 qm begrenzt wird mit folgenden Sortimentsanteilen
  - im Bau- und Gartenfachmarkt 1.100 qm
  - im Elektro- und Computerfachmarkt 1.500 qm
  - im Sport- und Freizeitartikelfachmarkt 1.000 qm.

Die vorstehenden Flächenbeschränkungen sind demgemäß im Rahmen der Bebauungsplanung verbindlich festzusetzen.

Das Plangebiet wird im Bereich der Saarterrassen Ost über die neue Erschließungsstraße von der B 51 und im Bereich des unteren Rotfelds über die Wiesenstraße erschlossen. Im Hinblick auf die geplanten Gewerbe- und Fachmarktansiedlungen ist jedoch eine bessere Anbindung an das überörtliche Straßennetz erforderlich. Eine Verbindung zur A 620 ist geplant. Dafür müssen die Gleisanlagen, die das Rotfeld und die Saarterrassen trennen, unterquert werden. Die genaue Trassenführung liegt hierfür noch nicht fest. Sie wird daher in ihrem ungefähren Verlauf zum bereits dargestellten Brückenprojekt als Trassenstudie in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Zur Anbindung an den Schienennahverkehr soll die Saarbahn von Saarbrücken nach Völklingen in unmittelbarer Nähe der Saarterrassen und des Rotfeldes vorbeigeführt werden. Dafür müssen die Gleisanlagen, die das Rotfeld und die Saarterrassen trennen, unterquert werden. Bei der Trassenplanung ist die Störfallverordnung für den Gasometer im Gleisdreieck und für die westlich der Gleisanlagen befindliche Gasübergabestation zu beachten. Die Trassenführung soll im übrigen auf dem Gleiskörper der Bahnstrecke Saarbrücken – Völklingen verlaufen. Sie wird zwischen Saarbrücken und Völklingen - Hauptbahnhof in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Eine planfestgestellte Zufahrt zur Hochwasserliegestelle der Saarschifffahrt gegenüber dem Messegelände ist im Rahmen der Bebauungsplanung zu beachten.

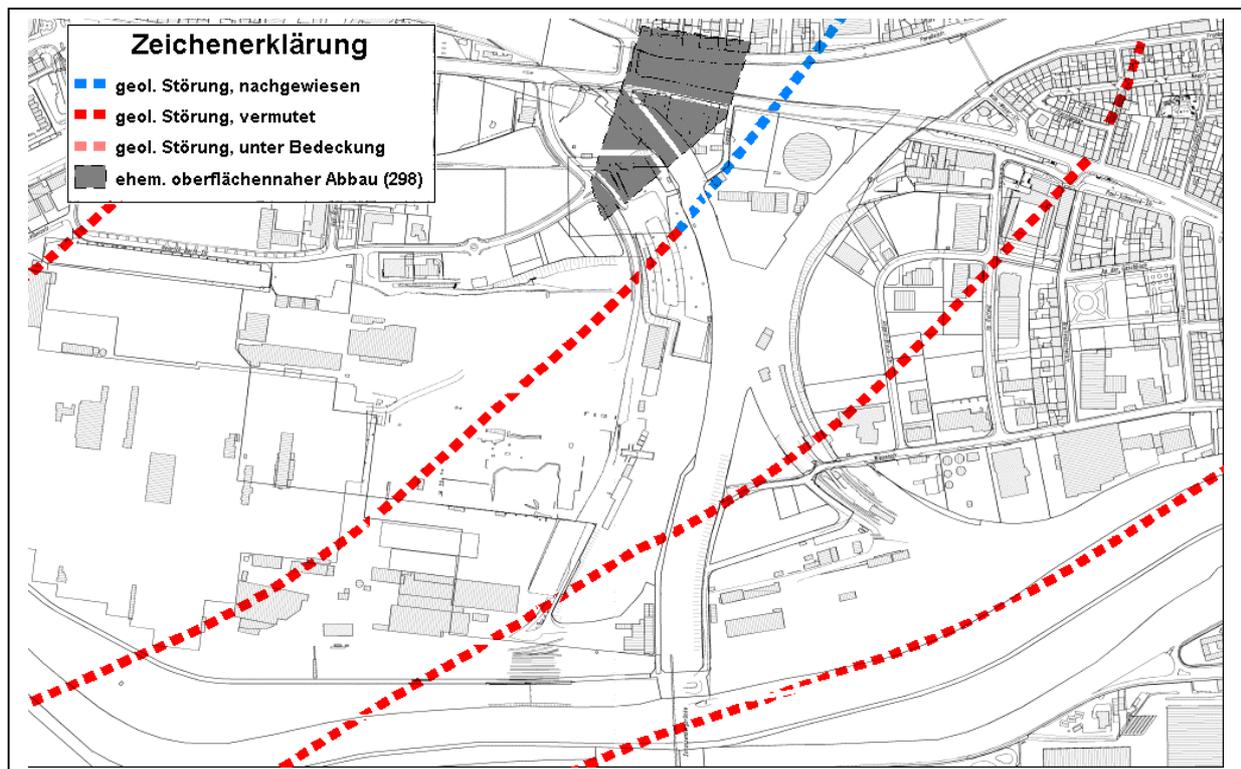
Die im Bereich der Saarterrassen bereits dargestellte Altlastfläche wird anhand des aktuellen Kenntnisstandes in ihrer Abgrenzung geringfügig korrigiert. Die Böden im Bereich des ehem. Lokschuppens sind erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Seit 2001 liegt ein Sanierungsplan vor. Das Areal wird ebenfalls gekennzeichnet als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ und mit dem entsprechenden Planzeichen versehen ( ◆ ). Die mit der Ergänzung und Änderung überplanten Bahnanlagen und Gewerbegrundstücke sind im Kataster des Stadtverbandes durchweg als Flächen mit Kontaminationsverdacht eingetragen. Es handelt sich hierbei

- im Bereich des Gleisdreiecks um die KV-Standorte: 0127124V, 0127114F, 0120854G, 0127108G;
- im Bereich Saarterrassen um die KV-Standorte: 0242834V, 0242824M und
- im Bereich des unteren Rotfeldes um die KV-Standorte: 0127394F, 0123434V, 0123394S.

Soweit diese Flächen künftig eine neue gewerbliche Nutzung erfahren sollen, muß der Kontaminationsverdacht und gfs. das Sanierungserfordernis vorab geklärt werden. Das Gebiet liegt in einem landesplanerisch festgelegten wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet. Bei der Ableitung von Niederschlagswasser ist die Altlastensituation zu berücksichtigen. Eine 100 m lange Grundwasserdichtungswand oberhalb der Schanzenbergbrücke ist im Rahmen der Bebauungsplanung zu beachten.

Im gesamten Planbereich besteht die Gefahr von Munitionsfunden. Bauarbeiten müssen mit entsprechender Vorsicht durchgeführt werden.

Unter dem Plangebiet werden drei geologische Störzonen vermutet, deren mögliche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Zuge der Planverwirklichung zu klären sind. Gleiches gilt für den Bereich des Gleisdreiecks/ Festplatzes, in dem nach Unterlagen des Bergamtes ehemals oberflächennaher Bergbau stattgefunden hat (s. Kartenausschnitt). In dieser Fläche befinden sich ein tagesnaher Stollen und ein Schacht,



deren genaue Lage nicht bekannt ist. Im Bereich des Stollens muß mit Tagesbrüchen gerechnet werden; auf eine Überbauung sollte möglichst verzichtet werden.

Für großflächige Einzelhandelsvorhaben wie das geplante Fachmarktzentrum besteht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Im Zusammenhang mit der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Landeshauptstadt Saarbrücken diese Prüfung durchgeführt (Fa. ARGUS PLAN, Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 241.11.00 – Saarterrassen Bereich Ost“, Oktober 2001). Sie kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis: „Die Bestandserhebung der Schutz- und Sachgüter ergab, dass das Planungsgebiet aufgrund seiner bisherigen Nutzung ... keine großen ökologischen Wertigkeiten besitzt. Vielmehr weist eine Vielzahl der untersuchten Schutzgüter bereits erhebliche Vorbelastungen auf. Dementsprechend gering sind auch die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt. Bei Beachtung der im Bebauungsplan festgesetzten Grünmaßnahmen wird keine nachhaltige ökologische Verschlechterung der gegenwärtigen Situation erwartet. Vielmehr können in Teilbereichen (Altlastensanierung) sogar Verbesserungen der gegenwärtigen Situation erreicht werden. Das Vorhaben zur Errichtung des Fachmarktzentruns sowie die Erschließung eines Gewerbe- und Sondergebietes kann daher als umweltverträglich eingestuft werden.“ Nach der geländeklimatischen Karte des Stadtverbandes liegt der gesamte Planbereich in einem mittel belasteten Siedlungsklimatop. Die geplante Bebauung und Bepflanzung sollte darauf gerichtet sein, innerhalb der Baugebiete möglichst viele Vegetationsflächen zu schaffen.

Das Plangebiet ist seit langem baulich genutzt, ein zusätzlicher Eingriff ist nicht zu erwarten. Gemäß § 1a, Abs.3 letzter Satz BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich.

Im Planungsbereich befinden sich zwei denkmalgeschützte Anlagen:

- die ehemalige Elektromotorenhalle (EZ II) und
- die ehemalige Kohlenbrechanlage.

Wegen ihrer wirtschafts- und industriegeschichtlichen Bedeutung ist bei den Festsetzungen im Bebauungsplan der Denkmalschutz grundsätzlich und bei der städtebaulichen Gestaltung der geplanten Bauvorhaben im Umkreis so zu beachten, dass eine Beeinträchtigung der prägenden denkmalgeschützten Bausubstanz vermieden wird.