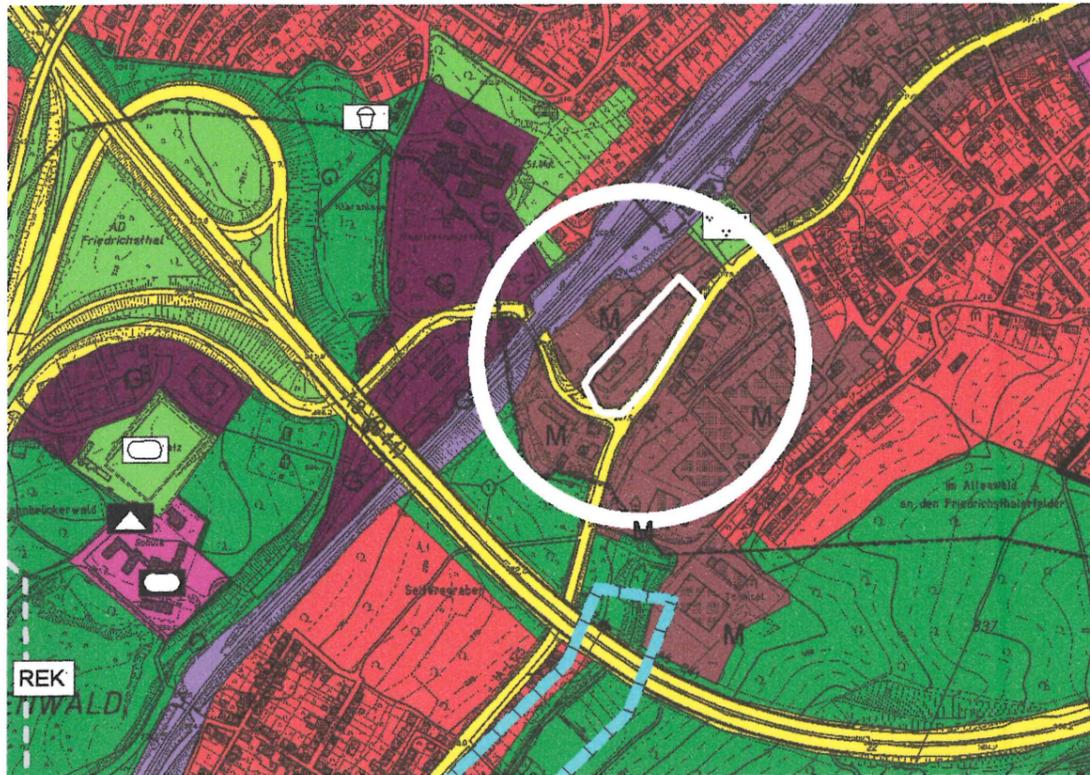


Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan



Änderung des Flächennutzungsplans



Teiländerung des Flächennutzungsplans  
des Stadtverbandes Saarbrücken  
im Bereich  
„Lidl-Markt“  
Stadt Friedrichsthal

Planzeichenerklärung

- M Gemischte Baufläche
- S Sonderbaufläche

Planungsrechtliche Grundlagen

Für die Verfahrensdurchführung und die Darstellungen der Teiländerung 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

Die Stadt Friedrichsthal hat am 17.02.2005 die Änderung/Ergänzung des Flächennutzungsplans im Bereich „Lidl-Markt“ beantragt, Der Beschluss zu dieser Änderung/Ergänzung wurde am 16.07.2005 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs.1 Satz 2 BauGB).

Die Bürger wurden von dieser Änderung/Ergänzung vom 28.02.2005 bis 04.03.2005 frühzeitig unterrichtet (§ 3 Abs.1 BauGB). Die Unterrichtung wurde am 25.02.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurden frühzeitig von uns am 18.05.2005 unterrichtet und aufgefordert sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Der Planungsrat des Stadtverbandes Saarbrücken hat am 29.04.2005 den Entwurf und die öffentliche Auslegung dieser Änderung/Ergänzung (§ 3 Abs.2 BauGB) beschlossen.

Der Entwurf der Änderung/Ergänzung hat mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 25.07.2005 bis 26.08.2005 einschließlich öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 16.07.2005 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.05.2005 um Stellungnahme gebeten (§4 Abs.2 BauGB).

Der Planungsrat des Stadtverbandes Saarbrücken hat die Änderung/ Ergänzung des Flächennutzungsplans 14.10.2005 am beschlossen.

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 14.10.2005. entschieden.

Saarbrücken, den 25. Nov 05 Stadtverband Saarbrücken

*Lidl Markt*

Diese Teiländerung des Flächennutzungsplanes wurde gem. § 6 Abs.1 in V.m. § 203 BauGB vom Ministerium für Umwelt genehmigt.

Saarbrücken, den 08.12.2005

Ministerium für Umwelt

*Ch. Techn. Ang*  
SAARLAND  
Ministerium für Umwelt  
Postfach 102461  
66024 Saarbrücken

AZ.: C/2-9-175/05 Be

Bearbeitung Stadtverband Saarbrücken

*W. Müller*  
Die Erteilung der Genehmigung ist am 19.12.2005 gem. § 6 Abs.5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit Hinweis an welchem Ort und zu welcher Zeit diese Teiländerung jederzeit eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung wird die Teiländerung „Lidl Markt“ Friedrichsthal“ des Flächennutzungsplans rechtswirksam.

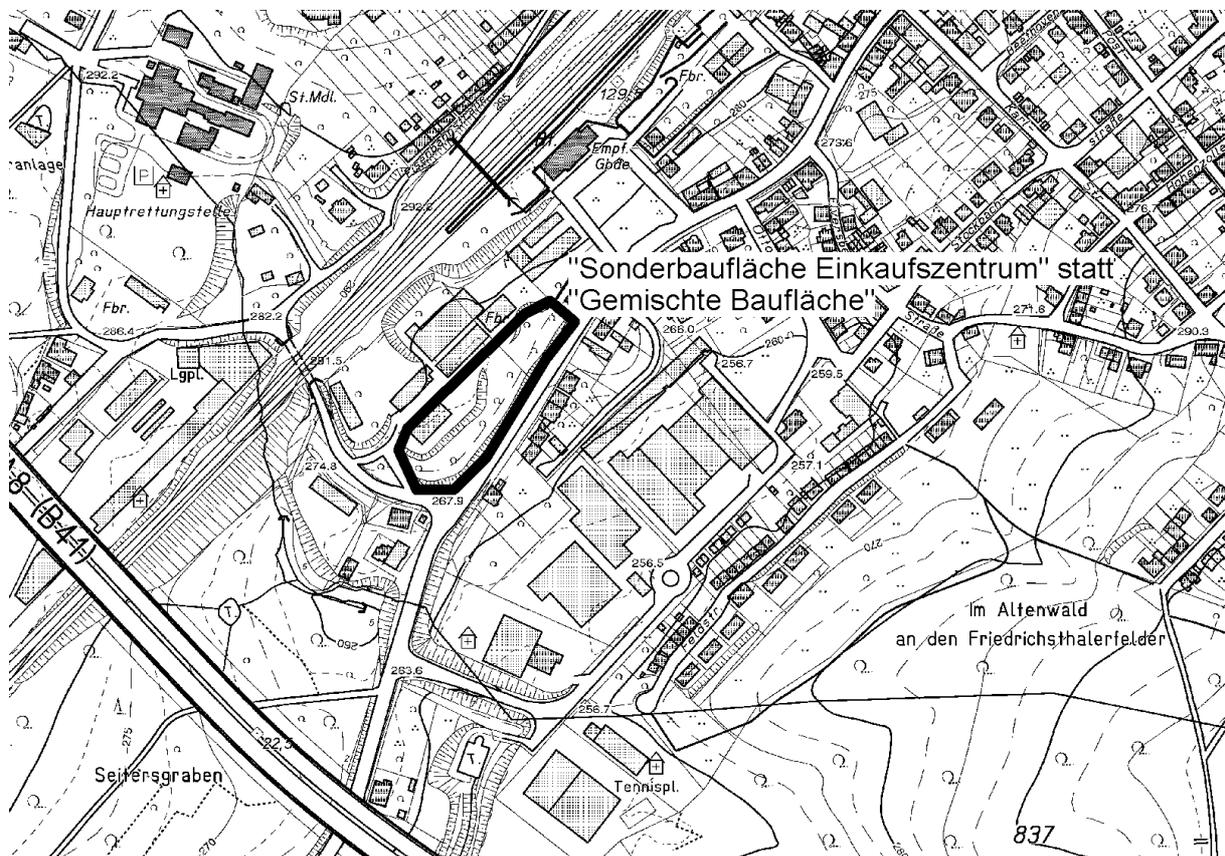
Stadtverband Saarbrücken, Amt für Bauen, Umwelt und Planung  
Schlossplatz, 66119 Saarbrücken  
Tel.: 0681 506 6101, Fax: 0681 506 6192  
Dienststunden:  
Mo - Mi 8:30 – 12:00 Uhr und 13:30 – 15:00 Uhr,  
Do 8:30 – 12:00 und 13:30 bis 17:30 Uhr, Fr 8:30 – 12:00 Uhr

[www.stadtverband-saarbruecken.de](http://www.stadtverband-saarbruecken.de)

## Änderung des Flächennutzungsplans in Friedrichsthal

### „Lidl-Markt“ - "Sonderbaufläche Einkaufszentrum" statt "Gemischte Baufläche"

#### Begründung



Mit Schreiben vom 17.02. 05 beantragt die Stadt Friedrichsthal den Flächennutzungsplan im oben gezeigten Bereich zu ändern. Planungsziel ist, dem bestehenden Lidl-Markt auf dieser Fläche eine Erweiterungsmöglichkeit zu eröffnen und hierfür einen Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Der Flächennutzungsplan soll daher geändert werden und „Sonderbaufläche Einkaufszentrum“ statt „Gemischte Baufläche“ darstellen.



Die Stadt Friedrichsthal hat vom 28.02.05 bis zum 04.03.05 die Bürger frühzeitig im Bebauungsplanverfahren beteiligt und vom 28.01.05 bis 28.02.05 die Behörden und Träger öffentlicher Belange gehört. Anregungen zum Planvorhaben von Seiten der Bürger gingen nicht ein.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans lag in der Zeit zwischen dem 07.03.05 und dem 08.04.05 offen. Parallel zur Offenlegung wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange durch die Stadt Friedrichsthal erneut beteiligt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans lag zwischen dem 17.05.05 und dem 17.06.05 offen. Parallel wurden die Träger öffentlicher Belange an der Änderung beteiligt. Die Offenlegung der Änderung wurde wegen eines Formfehlers in der Zeit zwischen dem 25.07.05 und dem 26.08.05 wiederholt.

Der bestehende Lidl-Markt hat derzeit knapp 1200 qm Geschossfläche, mit der Erweiterung wird er diese Größenordnung deutlich überschreiten. Es sind daher nach § 11 Abs. 3 die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Umwelt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden sowie auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt zu untersuchen.

Das Planvorhaben dient vornehmlich der mittelfristigen Sicherung der Versorgungssituation in der Stadt Friedrichsthal selbst durch eine Erhöhung der Verkaufsfläche von ca. 700 auf 900 qm. Gegenüber dem Bestand wird durch die Erweiterung qualitativ wenig zusätzlicher überörtlicher Einfluss oder Einfluss auf die anderen mehr zentral gelegenen Versorgungsbereiche entwickelt.

## **Umweltbericht**

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

### **1. Einleitung**

#### *1.1. Das Planvorhaben*

Das Planvorhaben umfasst einen 0,6 ha großen Bereich, der derzeit überwiegend durch das bestehende Einkaufszentrum genutzt wird.

### **Wichtigste Planungsziele**

Planungsziel ist, dem bestehenden Lidl-Markt auf dieser Fläche eine Erweiterungsmöglichkeit zu eröffnen und hierfür einen Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.



## **Inhalte / Festsetzungen des Plans**

Der Flächennutzungsplan wird „Sonderbaufläche Einkaufszentrum“ statt „Gemischte Baufläche“ darstellen.

## **Standorte, Art und Umfang des Bedarf an Grund und Boden**

Die vorgesehene Erweiterung wird auf den derzeit den Markt umgebenden Grünflächen erfolgen, ohne diese gänzlich zu überbauen. 600 qm werden zusätzlich versiegelt, ca. 1000 qm werden Freiflächen bleiben.

### *1.2. Ziele Fachgesetze und Fachpläne und des Umweltschutzes*

Ziele der Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Der Landschaftsplan stellt in diesem Bereich Siedlungsfläche dar.

## **2. Umweltauswirkungen des Planvorhabens**

Das Planvorhaben stellt keinen nennenswerten Eingriff in Natur und Landschaft dar, weil nur wenig zusätzliche Fläche in Anspruch genommen wird, die Flächen derzeit schon in der im Zusammenhang bebauten Ortslage liegen und naturnahe Biotopstrukturen nicht betroffen sind. Durch zusätzliche Pflanzungen auf der verbleibenden Freifläche kann der Verlust an Vegetation ausgeglichen werden.

Die Erweiterung des Marktes dient nach Auskunft des Vorhabenträgers in erster Linie dazu, die „Einkaufattraktivität des Standortes zu festigen“, in dem die Präsentation des Warensortiments verbessert wird. Eine Erweiterung des Marktes wird daher keinen Zuwachs an An- und Ablieferverkehr bringen. Der Zuwachs des Kundenverkehrs wird gemäß Vorhabenträger als nicht bedeutend eingeschätzt. Die Anzahl der Stellplätze wird nicht erhöht.

Der Markt liegt am Ortseingang von Friedrichsthal in einer zur Saarbrückerstraße (L. I. O 125) erhöhten, weil aufgeschütteten Fläche. Das Ortsbild wird trotz der exponierte Lage durch die Erweiterung gegenüber dem derzeitigen Markt wenig verändert. Die Fläche ist erschlossen und an den ÖPNV angebunden.

Am Standort muss wegen der vorhergehenden Nutzung mit Bodenbelastungen gerechnet werden. Schon für den bestehenden Bau sind umfangreiche Bodensanierungsmaßnahmen durchgeführt worden. Weitere Bodenverunreinigungen sind nach Auskunft der Bodenschutzbehörde unwahrscheinlich, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei den für die Erweiterung notwendigen Ausschachtungsarbeiten ist daher auf Anzeichen von Kontaminationen zu achten. Eine baubegleitende Begutachtung durch einen anerkannten Sachverständigen ist ausreichend.