

LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN - Bebauungsplan Nr. 131.11.00 "ALTE HAUPTPOST - ERWEITERUNG"

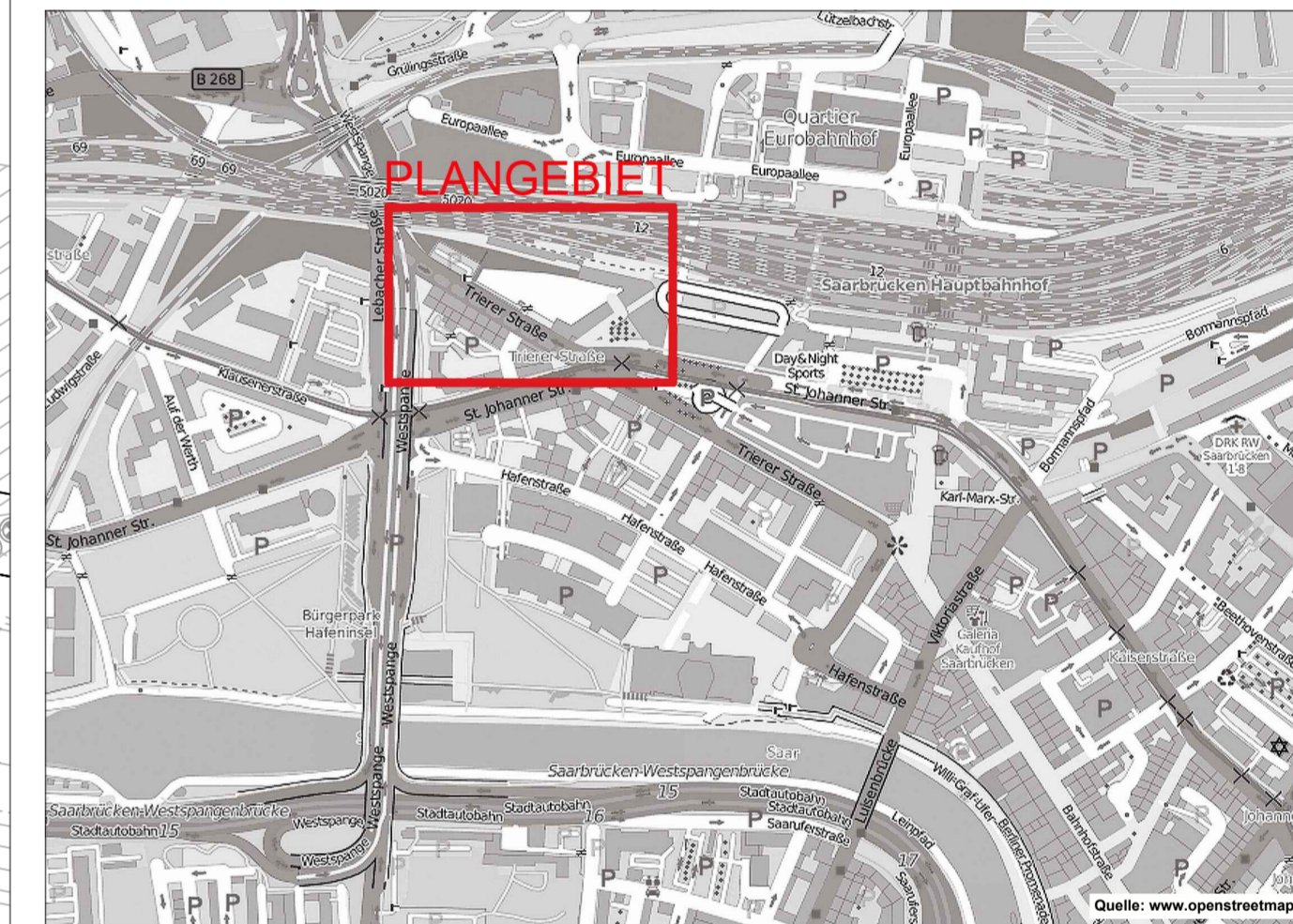
TEIL A: PLANZEICHNUNG GEMARKUNG MALSTATT-BURBACH, FLUR 2 & 3



Maßstab M 1 : 500
(im Original)

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Bek. d. Neuf. v. 23.01.90 (BGBl. I, S. 132), zül. geänd. d. Art. 2 G. v. 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- Planzeichenvordnung (PlanzV) i.d.F.v. 18.12.90 (BGBl. I, S. 58), zül. geänd. d. Art. 2 G.v. 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509 (Nr. 39))
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I, S. 1474)
- Raumordnungsgesetz v. 22.12.08 (BGBl. I, S. 2986), zül. geänd. d. Art. 9 G. v. 31.07.09 (BGBl. I, S. 2685, 2617f.)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Art. 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I, S. 1474)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 18. Juli 2016 (BGBl. I, S. 1217)
- Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I, S. 1474)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I, S. 2490)
- Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (USchadG) vom 10. Mai 2007 (BGBl. I, S. 666), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I, S. 1972)
- Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I, S. 102), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBl. I, S. 2010)
- Bauordnung für das Saarland (LBO), Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Berufsrechts vom 18. Dezember 2004 (Amtsblatt S. 2606), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsblatt S. 632)
- Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I, S. 790)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) i.d.F. d. Bekanntm. v. 30.07.04 (Amtsbl. S. 1994), zül. geänd. d. G. v. 03.12.2013 (Amtsbl. S. 2)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I, S. 790)
- Kommunale Selbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997, S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Juni 2015 (Amtsbl. I, S. 376)
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt S. 1498), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I, S. 790)
- Satzung z. Schutz d. Bäume i.d. LHS (Saarbrücker Baumschutzsatzung) v. 01.01.2008 (Amtsbl. v. 24.04.2008)



LEGENDE

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - MK Kerngebiet
 - 1, 2 Nutzungsschablone
 - 1. Art der baulichen Nutzung
 - 2. Grundflächenzahl (GFZ)
 - 3. Bauweise, hier abweichende Bauweise
 - 4. maximale Gebäudehöhe bezogen auf Normalnull (NN)
- Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Baugrenze
- Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - St Flächen für Stellplätze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Offentliche Verkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Fläche zum Anpflanzen, hier: extensive Dachbegrünung
 - Erhalten von Bäumen
- Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
 - D Denkmalwerte Einzelanlage
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung
 - derzeit noch gewidmetes Bahngelände, zukünftig Kerngebiet
 - Bereich Parkhaus

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
 - Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO**
 - Kerngebiet MK gemäß § 7 BauNVO**
Im Bebauungsplan wird ein Kerngebiet (MK) festgesetzt.
 - Gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig:
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
 - Folgende Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich nur in den Erdgeschosszonen zulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentralrelevanten Sortimenten mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben mit Geschäfts- und Verkaufsfächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken)
 - Einzelhandelsbetriebe mit zentralrelevanten Sortimenten, sofern die Grenze zur Großflächigkeit (< 800 qm) nicht überschritten wird.
 - Vergnügungstätten mit Ausnahme von Vergnügungstätten mit Vorführ- oder Gesellschafterräumen, in denen sexuelle Tätigkeiten oder Handlungen dargestellt werden.
 - Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
 - Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
 - sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses.
 - Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen.
 - Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - Grundflächenzahl GRZ**
Siehe Plan.
 - Höhe baulicher Anlagen**
Im Kerngebiet wird die Höhe baulicher Anlagen durch die maximal zulässige Gebäudehöhe bezogen auf Normalnull (NN) festgesetzt. Siehe Plan.
Einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Aufzugsschächte und Schornsteine sind ausnahmsweise über diesen Höhen zulässig. Die Dachaufbauten sind nach Möglichkeit zusammenzufassen und einzuhausen.
 - Bauweise**
Im Bebauungsplan wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird die festgesetzte abweichende Bauweise wie folgt definiert:
Die Baukörper dürfen eine Länge von 50m überschreiten. Eine Grenzbebauung ist zulässig.
 - Überbaubare Grundstücksflächen**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
 - Stellplätze**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird festgesetzt, dass Stellplätze samt ihrer Zufahrten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig sind. Die entsprechenden grundrändernde Maßnahmen sind dabei zu berücksichtigen.
 - Nebenanlagen**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird festgesetzt, dass Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, mit Ausnahme von Zell- und Bühnenaufbauten und festinstallierten Überdachungen sowie festinstallierten Anlagen zur Außengastronomie, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, auch soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauGB können innerhalb des Baugbietes allgemein zugelassen werden. Dies gilt ebenso für fernmelde-technische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 BauNVO Anwendung findet.
 - Verkehrsflächen**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden im Bebauungsplan öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

- Vorkorrekturen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass im Kerngebiet (MK) bei Wohnnutzungen, sofern erforderlich, passiver Lärmschutz vorzusehen ist.
- Aufschubende bedingte Festsetzungen**
Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB werden die folgenden aufschubende bedingten Festsetzungen getroffen:
 - Die auf Teilen des Flurstücks 17/137 (Gemarkung Malstatt-Burbach, Flur 3) festgesetzte Nutzung Kerngebiet ist erst zulässig wenn, diese Fläche als Bahfläche entwidmet ist.
 - Die auf dem Flurstücks 17/106 (Gemarkung Malstatt-Burbach, Flur 3) festgesetzte Nutzung Kerngebiet ist erst zulässig wenn, diese Fläche als Bahfläche entwidmet ist.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen.
 - Stellplatzflächen, die nicht innerhalb baulicher Anlagen untergebracht werden, sind mit min. 1 Baum je 4 Stellplätze zu bepflanzen.
 - Nicht baulich genutzte Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, dabei sind je 100 qm nicht überbauter (gärtnerisch angelegter) Flächen innerhalb der Baugrundstücke mindestens ein Laubbäum 1. oder 2. Ordnung sowie 2 Sträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
 - Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
 - Den Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Plangebietes ist folgende Pflanzliste (nicht abschließend) zugrunde zu legen:

Bäume	gem. empfohlene Arten bzw. Sorten der aktuellen Straßenbaumliste der Deutschen Gartenbauamtleitkonferenz (GALK)	Kletterpflanzen: u.a.
Straucharten: u.a.		
Crataegus monogyna	- Eingrifflicher Weißdorn	Clematis vitalba
Corylus avellana	- Gemeine Hasel	- Gemeine Waldrebe
Prunus padus	- Traubenkirsche	Hedera helix
Cornus sanguinea	- Roter Harttriegel	- Efeu
Cornus mas	- Kornelkirsche	Lonicera periclymenum
Euroyonimus europaeus	- Europäisches Pfaffenhütchen	Wald-Geißblatt
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster	Kletterrosen i.S.
Fragaria alnus	- Fuchsbaum	
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball	
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball	
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder	
- Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind die im Bereich der privaten Grundfläche entlang der Trierer Straße vorhandenen Bäume als zu erhaltend festgesetzt.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
Siehe Planzeichnung

HINWEISE

- Die SWSt Stadtwerke AG weisen darauf hin, dass je nach Leistungsbedarf evtl. eine Erschließung mit Strom sowie die dazugehörige Stellfläche für eine Trafostation erforderlich sind. Die Kosten der Erschließung gehen zu Lasten des Erschließungsträgers. Die Versorgung mit Fernwärme ist erst nach einer Netzerweiterung gesichert.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Wasser-, Gas- und Fernwärmeversorgungsleitungen, sowie Kabel verschiedener Spannungsebenen. Die vorhandenen Versorgungsanlagen sind zu schützen und durch eine Grunddienstbarkeit zu sichern. Alle im BBP-Gebiet befindlichen Versorgungsanlagen müssen jederzeit frei zugänglich und die Trassen mit Baustellenfahrzeugen befahrbar sein. Ein Überbäumen mit Gebäuden oder befestigten Oberflächen, sowie Bepflanzung von Bäumen und Buschwerk ist unzulässig.
- Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abweckelkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.
Bei Konkretisierung der Planung ist eine Planaukunft und Einweisung von der Telekom einzuholen. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.
Sollte ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten die Telekom zur Koordination mit der Verlegung anderer Leitungen um rechtzeitige Kontaktaufnahme.
- Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) weist darauf hin, dass der auf das im Bebauungsplan bezeichnete Plangebiet, einwirkende Lärm vor allem vom Schienen- und Straßenverkehr verursacht wird. Es ist eine Untersuchung durchzuführen, ob und in welchen Teilen des Plangebietes durch den Straßenlärm die Orientierungswerte der DIN 18.005 überschritten werden. Für den durch den Schienenverkehr verursachten Lärm empfiehlt das LUA eine vergleichbare Untersuchung. Dabei ist zu prüfen, ob die Einhaltung der Orientierungswerte durch aktive Schallschutzmaßnahmen (Bsp. Schallschutzwände oder Schallschutzwälle) sinnvoll erreicht werden kann. Erst wenn dies nicht sinnvoll oder möglich ist, sollten aus dem LUA passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht gezogen werden.
- Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr (Verkehrssicherheitsreferat) weist in seiner Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vom 18.05.2016 hinsichtlich der geplanten Verkehrsführung darauf hin, dass weitere Varianten der Verkehrsführung mit Blick auf die Verkehrssicherheit betrachtet werden sollten. Auf Grund der umfangreichen Variantenbeschreibung wird an dieser Stelle auf eine Weitergabe verzichtet und stattdessen auf die Ausführungen in der v.g. Stellungnahme verwiesen.
- Der NABU Saarland e.V. weist darauf hin, dass als innerstädtische Maßnahme zur Förderung der Artenvielfalt, beispielsweise Nisthilfen für den Maueregel angebracht werden können.
- Das Oberbergamt des Saarlandes weist darauf hin, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb einer ehemaligen Eisenerzkonzession liegt. Aus vorhandenen Unterlagen geht jedoch nicht hervor, ob diesbezüglich unter diesem Bereich Bergbau umgegangen ist. Das Oberbergamt empfiehlt daher, bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dem Oberbergamt dies ggf. mitzuteilen.
- Das Stadtm 37 - Amt für Brand-, und Zivilschutz weist darauf hin, dass in den folgenden Planungsebenen sicherzustellen ist, dass ausreichend Löschwasser vorhanden ist. Weiterhin ist bei der Gebäudenutzung bzw. Standortplanung die Richtlinie Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken zu beachten. Bei einer Festlegung von Baumstandorten ist die Notwendigkeit einer Anleierung am Objekt zu prüfen. Bei Festlegung von Parkflächen sind ebenso die möglichen Zufahrten bzw. Aufstellflächen der Feuerwehr zu berücksichtigen.
- Das Landespolizeipräsidium LPP 124 (Kampfmittelbeseitigungsdienst) weist in seiner Stellungnahme zum Verfahren darauf hin, dass nach Auswertung vorhandener Unterlagen im Planungsbereich Munitionsfahrten nicht auszuschließen sind. Im Planungsbereich des Bebauungsplans wurden nach Auswertung der verfügbaren Luftbilder Bombardierungen durch die alliierten Luftstreitkräfte festgesetzt. Eine Überprüfung vor geplanten Erdarbeiten wird empfohlen.
- Rodungen sind nur im notwendigen Umfang durchzuführen. Grundsätzlich sind Rodungen gem. § 39 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Ausgenommen hiervon sind geringfügige Rückschnittmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Verkehrssicherung.
Sollten Rodungen / Rückschnittmaßnahmen außerhalb der o.a. Zeit notwendig werden, die über einen geringfügigen Rückschnitt hinausgehen, so ist durch eine vorherige Kontrolle der Gehölzbestände sicher zu stellen, dass keine artenschutzrechtlichenBelange (§ 44 BNatSchG) berührt sind. Ggf. ist ein Befreiungsantrag gem. § 67 BNatSchG zu stellen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Planunterlagen entspricht den gesetzlichen Anforderungen der Planzeichenvordnung vom 18.12.1990.
Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom 12.10.2012.
- I.A. Die Oberbürgermeisterin Saarbrücken, den 18.01.2017
- I.V. Die Oberbürgermeisterin Saarbrücken, den 25.01.2017
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 21.04.2016 bis einschließlich 23.05.2016 öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegungen sind am 13.04.2016 öffentlich bekannt gemacht worden.
- I.V. Die Oberbürgermeisterin Saarbrücken, den 25.01.2017
- Die Oberbürgermeisterin Saarbrücken, den 18.01.2017
- Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom 13.05.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss ist am 04.06.2014 öffentlich bekannt gemacht worden.
- Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom 07.02.2017 diesen Bebauungsplan nach § 10 Abs. 2 BauGB als Satzung beschlossen.
- Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom 10.02.2017 diesen Bebauungsplan nach § 10 Abs. 2 BauGB als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
- I.V. Die Oberbürgermeisterin Saarbrücken, den 07.02.2017

LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN
STADTPLANUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN Nr. 131.11.00
Stadtteil St. Johann

"ALTE HAUPTPOST - ERWEITERUNG"
gemäß § 13 a BauGB

Planungsstand: Satzung

Bearbeitet für die
Landeshauptstadt Saarbrücken
Völklingen, im Dezember 2016