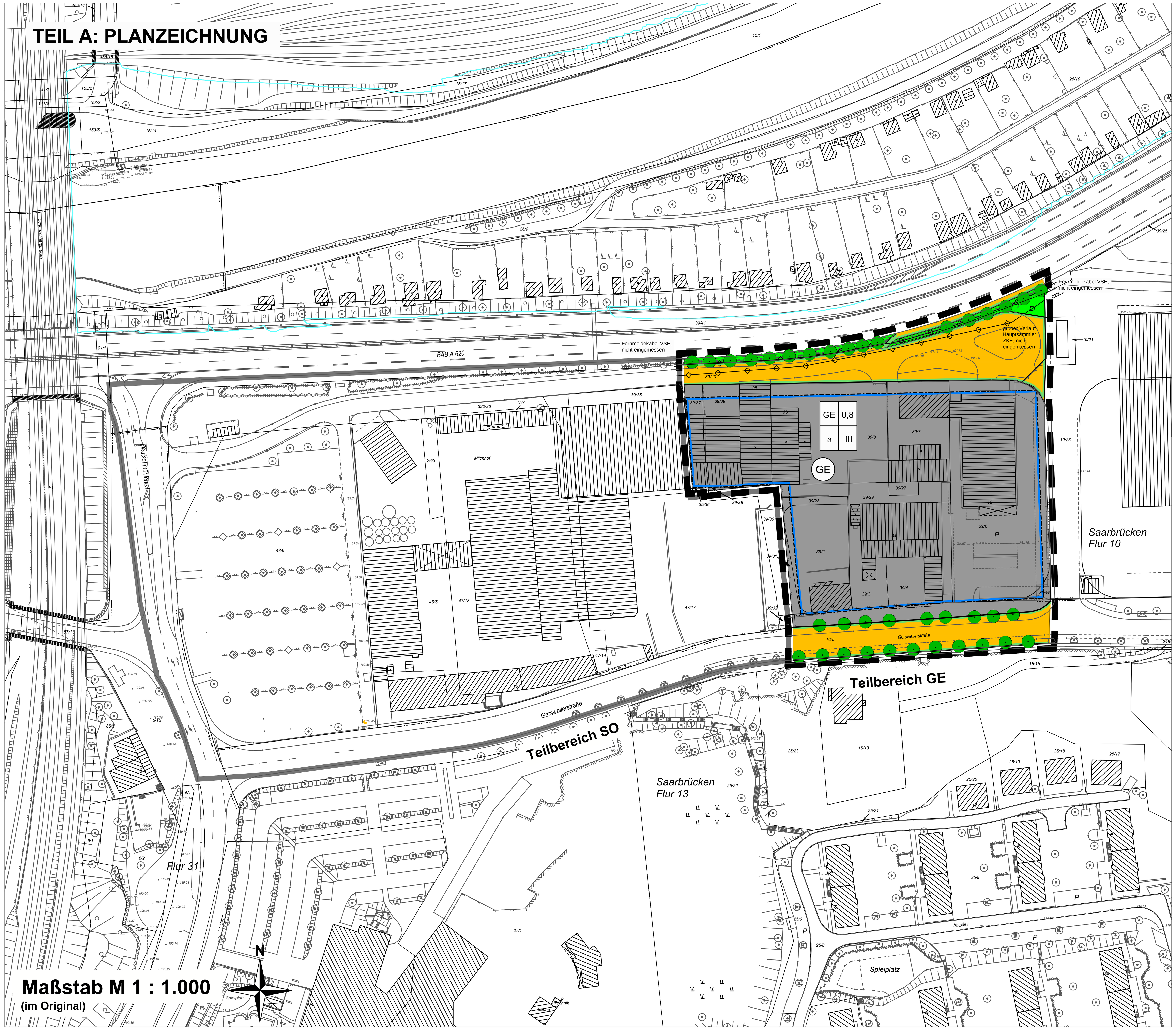
Landeshauptstadt Saarbrücken - Änderung Bebauungsplan Nr. 113.04.01 "ZWISCHEN GERSWEILERSTRASSE UND BAB 620 - GEWERBEGEBIET"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

3. Nutzungsschablone

1	2
3	4

1 Art der baulichen Nutzung
2 Grundflächenzahl (GRZ)
3 Bauweise (a = abweichende)
4 Höhe baulicher Anlagen:
- als Oberkante (OK) bezogen auf üNN bzw.
- als Zahl der Vollgeschosse

4. Straßenverkehrsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie

5. Hauptversorgungsleitungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

unterirdische Versorgungsleitungen, siehe Plan (nicht eingemessen)

6. Öffentliche Grünflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünflächen

7. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

zu erhaltender Einzelbaum (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Überschwemmungsgebiet Saar (HQ 100), außerhalb des Plangebietes

Geltungsbereich Bebauungsplan Teilbereich SO

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) neugef. d. Bek. v. 23.09.04 (BGBl. I, S.2414), zul. geänd. d. Art.1 d.G. v. 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Bek. d. Neuf. v. 23.01.90 (BGBl. I, S.132), zul. geänd. d. Art.2 G. v. 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)
Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F.v. 18.12.90 (BGBl. I S.58), zul. geänd. d. Art. 2 G.v. 22.07.2011 (BGBl. I S.1509 (Nr. 39)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) v. 29.07.09 (BGBl I S.2542), zul. geänd. d. Art.4 Abs.100 G.v. 07.08.2013 (BGBI. IS. 3154)
Raumordnungsgesetz v. 22.12.08 (BGBl. I, S.2986), zul. geänd. d. Art.9 G. v. 31.07.09 (BGBl. I S.2585)
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) v. 17.03.98 (BGBl. I S.502), zul. geänd. d. Art.5 Abs. 30 G. v. 24.02.2012 (BGBl. I S.212)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG), neugef. d. Bek. v. 31.07.09 (BGBl. I S.2585), zul. geänd. d. Art. 4 Abs.76 G. v. 07.08.2013 (BGBl. I S. 734)
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), i.d.F. d. Bek. v. 17.05.2013 (BGBl. I S.3830), zul. geänd. d. Art. 1 G.v. 02.07.2013 (BGBl. I S.1943)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neugef. d. Bek.v. 24.02.10 (BGBl. I S.94), zul. geänd. d. Art.10 d. G.v. 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)
Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (USchadG) v. 10.05.07 (BGBI. IS.666), zul. geänd. d. Art 4 d.G. v. 23.07.2013 (BGBI. IS.2565)
Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) neugef. d. Bek. v. 23.01.03 (BGBl. I S.102), zul. geänd. d. Art. 3 d.G.v. 25.07.13 (BGBl. I S. 2749)

Bauordnung für das Saarland (LBO), Art. 1 G. z. Neuordn. d. Saarl. Bauordnungs- u. Berufsrechts v. 18.12.04 (Amtsbl. S.2606), zul. geänd. d. d. G. v. 11.12.2012 (Amtsbl. S. 1554)
Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) i.d.F.v. 05.04.06 (Amtsbl. S.726), zul. geänd. d. Art. 3 G.v. 28.10.08 (Amtsbl. 2009 S.3), teilweise außer Kraft gesetzt d. BNtSchG-2009
Saarländisches Wassergesetz (SWG) i.d.F. d. Bekanntm. v. 30.07.04 (Amtsbl. S.1994), zul. geänd. d. G. v. 03.12.2013 (Amtsbl. S.2)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG) i.d.F. v. 30.10.02 (Amtsbl. S.2494), zul. geänd. d. Art. 1 i.V.m. Art. 5 G. Nr.1661 z. Einführung einer strategischen Umweltprüfung u. zur Umsetzung d. SUP-Richtlinie im Saarland v. 28.10.08 (Amtsbl. 2009 S.3)
Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) i.d. Neuf. v. 27.06.1997 (Amtsbl. v. 01.08.97, S. 682), zul. geänd. d. Art. G. v. 11.02.09 (Amtsbl. S.1215)
Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) v. 19.05.04 (Amtsbl. S.1498), zul. geänd. d. Art. 2 i.V.m. Art. 3 G. Nr.1688 zur Änd. d. G. über Zuständigkeiten nach d. EnEV u. z. Änd. d. SDschG. v. 17. 06.09 (Amtsbl. S.1374)
Satzung z. Schutz d. Bäume i.d. LHS (Saarbrücker **Baumschutzsatzung**) v. 01.01.2008 (Amtsbl. v. 24.04.2008)

TEIL B: TEXTTEIL

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

1.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Im Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind im GE allgemein zulässig:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Zulässig sind ferner interne Erschließungsstraßen.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen allgemein zulässig sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO werden als unzulässig festgesetzt:
1. Vergnügungsstätten,
2. Tankstellen,
3. Bordelle/bordellartige Betriebe,
4. Einzelhandel, außer hinsichtlich der Grundfläche untergeordneter Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben oder produzierenden Gewerbebetrieben.

Ferner wird in Anwendung des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO festgesetzt, dass Gaststätten, die nach § 8 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässig wären, nur dann ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn die Gaststätte in funktionaler Verbindung mit einer anderen gewerblichen Nutzung, Verwaltungs- oder Hochschulnutzung steht (z.B. Mensa, Kantine, der Nutzung angegliedertes Bistro).

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO wird die Obergrenze der GRZ für das Gewerbegebiet mit 0,8 festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

3. Bauweise

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das GE eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine einseitige Grenzbebauung ist hier zulässig aber nicht zwingend.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Geringfügige Überschreitungen können zugelassen werden.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind im Baugebiet allgemein zulässig.

6. Verkehrsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden im Bebauungsplan öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

7. Versorgungsanlagen / Hauptver-/Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB: Siehe Plan.

8. Grünordnerische Festsetzungen

8.1 Grünflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden im Bebauungsplan öffentliche Grünflächen der Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün" festgesetzt. Anlagewege sowie ein Queren der Grünflächen durch Ver- und Entsorgungsleitungen sind zulässig.

8.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass bei Abbrucharbeiten an Gebäuden eine vorherige Kontrolle auf Fledermausvorkommen durchzuführen ist.
Ferner wird festgesetzt, dass gemäß § 39 BNatschG Rodungen grundsätzlich nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig sind. Ausgenommen hiervon sind geringfügige Rückschnittmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Verkehrssicherung. Sollten Rodungen außerhalb dieser Zeit notwendig werden, so sind diese zulässig, sofern durch vorherige Kontrolle der Gehölzbestände sichergestellt ist, dass keine artenschutzrechtlichen Belange (besetzte Fortpflanzungs- oder/und Ruhestätten) berührt sind.

8.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass Stellplätze zu bepflanzen sind. Dafür sind standortgerechte Laubbaumhochstämme zu pflanzen und zwar alternativ entweder
a) je 4 neuangelegter Stellplätze 1 Baum in Pflanzbeeten oder
b) in Form von Baumreihen in einem Abstand von 6 m.
Die Bäume sind gem. FLL-Richtlinie (Empfehlung für Baumpflanzungen, Teil 2), und gemäß Pflanzliste (siehe Begründung, Pflanzqualität: 3xv., StU 14/16) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei einer Pflanzung nach b) ist auf dem jeweiligen Grundstück die Gesamtzahl der Bäume unterzubringen, die sich aus der Stellplatzzahl ergibt (je 4 neuangelegter Stellplätze 1 Baum). Dabei sind ggf. über die Bepflanzung der Parkplätze hinaus erforderliche Pflanzungen an anderer Stelle des Grundstücks, z.B. in begrünten Randbereichen unterzubringen.
Nicht baulich genutzte Flächen der Baugebiete sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen
Flachdächer sind zu mind. 90 % extensiv zu begrünen, sofern die Dachflächen nicht zur Beleuchtung, zur Unterbringung von Dachaufbauten oder Solaranlagen verwendet werden. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstumder Pflanzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet.

8.4 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB werden zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt.

9. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB

Bei Neubauten ist die Verwendung von festen oder flüssigen Brennstoffen zur Wärmeenergieversorgung von Gebäuden unzulässig.

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Siehe Planzeichnung

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB
Örtliche Bauvorschriften (§ 85 LBO)

- Mülleimer- und Containerdauerstandplätze sind ausschließlich innerhalb der Gebäude sowie in Bereichen, die von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind, zulässig.
- Technische Dachaufbauten (z.B. für Klimatechnik, Aufzüge, u.ä.) sind einzuhausen und gestalterisch einzubinden bzw. zu begrünen soweit hierdurch deren Funktion nicht beeinträchtigt wird.
- Werbeanlagen und Bauteile sind so zu gestalten, dass sie in Form, Größe, Material und Farbe das Straßenbild nicht stören. Eigenständige Plakatanschlagtafeln sowie Werbeanlagen mit Laserprojektionen auf Dächern und/oder Fassaden oder Videoboards sowie Pylone sind grundsätzlich unzulässig. Fahnenmasten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, dürfen aber auch dort eine Höhe von 207,0 m üNN nicht übersteigen.
- Werbebeschriftung an Gebäuden ist bis zu einer Länge von 10,0 m und einer maximalen Höhe von 2 m zulässig. Einzelne Elemente dürfen die maximale Höhe überschreiten, wenn sich dies aus dem Corporate Design ergibt.

III. HINWEISE

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans verzeichnet das Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz folgende Eintragungen:

AZ	Adresse	Bezeichnung	Beweisniveau	Standortart	Status
SB_52	Gersweilerstr	Federbettenfabrik, vormals auch Reinigung	0	in Betrieb	0
SB_55	Saaruferstr. 92	Demag-Mannesmann Fördertechnik	0	in Betrieb	0
SB_159	Gersweilerstr		0	in Betrieb	0

Wenn auf den Flächen Baumaßnahmen stattfinden, ist die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird die weitere Vorgehensweise geregelt.

- Die Saarbrücker Stadtwerke weisen für den Gesamtgeltungsbereich (Teilbereiche SO und GE) darauf hin, dass in der Gersweiler-, der Saaruferstraße und im Deutschmühlental diverse Wasser-, Gasversorgungs- und Gasmitteldruckleitungen sowie Gas- und Wasserhausanschlussleitungen liegen. Desweiteren liegen in dem angegebenen Bereich Mittelspannungs-, Niederspannungs-, Beleuchtungs- und Signalkabel. Außerdem befindet sich auf der Fläche eine 10/0,4 kV-Trafostation von hoher Priorität. Für die Trafostation (Teilbereich SO) sowie alle Kabelanlagen und Leitungen ist eine dingliche Sicherheit erforderlich. Dies ist bei Nutzungsänderung bzw. Überplanung des Gebietes zu berücksichtigen, d.h. Grunddienstbarkeiten sind zu überprüfen bzw. fehlende sind nachzuholen. Weiterhin regen die Saarbrücker Stadtwerke an, neu zu errichtende Objekte an das Fernwärmenetz anzuschließen. Alle im Geltungsbereich befindlichen Versorgungsanlagen müssen jederzeit frei zugänglich sein und die Trassen mit Baustellenfahrzeugen befahrbar.
- Die Telekom Deutschland GmbH weist auf vorhandene Telekommunikationslinien hin. Sollten Planungen bestehen, die zu Kollisionen mit den Anlagen der Telekom führen können oder müssen Telekommunikationslinien infolge des Vorhabens gesichert, verändert oder verlegt werden, ist es notwendig Beginn und Ablauf der Baumaßnahme mindestens 3 Monate vor der Ausschreibung der Deutschen Telekom Technik GmbH schriftlich anzuzeigen.
- Das Landeskriminalamt - Sachgebiet 362 weist darauf hin, dass im Planbereich keine konkreten Hinweise auf Kampfmittel zu erkennen sind. Daher kann durchaus, auch bei einem gemäß Auswertung sauberen Bereich, ein Restrisiko erhalten bleiben. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle und der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.
- Die VSE Verteilnetz GmbH weist auf ihr vorhandenes Fernmeldekabel und den einzuhaltenden Schutzstreifen von 2 m (jeweils 1m beiderseits) zur Kabeltrasse entlang der Autobahn hin. Erdarbeiten in Kabel- und Rohrnähe dürfen nur von Hand und mit äußerster Sorgfalt ausgeführt werden. Grundsätzlich dürfen Kabeltrassen in ihrer Lage nicht verändert werden. Sollte dies unumgänglich sein, darf nur nach vorheriger Zustimmung durch die VSE Verteilnetz GmbH gearbeitet werden. Die Leitungslage ist dann in jedem Fall im Landesnetz einzumessen. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten in Kabelnähe ist in jedem Fall eine örtliche Einweisung erforderlich. Hierzu setzen Sie sich bitte rechtzeitig mit unserem Herrn Saar (Tel. 0681 607-2254, Mobil 0171 7665327) oder Herrn Kammer (Tel. 0681 607-2253, Mobil 0175 7223865) oder Herrn Gergen (Tel. 0681 607-2259, Mobil 0171 5772795) in Verbindung. Vorgefundene Merkbänder oder Kabelabdeckprofile /-folien sind wieder sach- und fachgerecht einzubauen. Bei Bedarf wird Ersatzmaterial zur Verfügung gestellt. Eine Beschädigung der vorhandenen Schutzrohre ist mitzuteilen. Ein eigenmächtiges Öffnen der Schutzrohre ist unzulässig. Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass das betroffene Kabel eine äußerst wichtige Datenanbindung darstellt. Eine Beschädigung muss sich nicht sofort bemerkbar machen, sondern kann auch noch nach mehreren Monaten zum Ausfall der Leitung mit unübersehbaren Folgen führen. Evtl. erforderlich werdende Sicherungs-, Umverlegungs- oder Reparaturmaßnahmen gehen zu Lasten des Verursachers. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass in gleicher Trasse mit dem betriebenen Fernmeldekabel auch ein Nachrichtenkabel des Landesbetriebes für Straßenbau verläuft, an das die Notrufsäulen entlang der BAB 620 angeschlossen sind.
- Die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH weist darauf hin, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen ihres Unternehmens befinden. Diese sind bei Bauausführungen zu schützen bzw. zu sichern, dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden.
- Das Amt für Straßenbau und Verkehrsinfrastruktur der LHS (St.A. 66) weist darauf hin, dass die Regeln der RStO 12 und die Richtlinien für Aufgrabungen gem. ZTV A StB. 12 gelten. Baubeginn und Bauende sind schriftlich anzuzeigen und nach Beendigung der Maßnahme ist ein Abnahmetermin vor Ort zu vereinbaren.
- Der EVS (Abwasserwirtschaft) weist darauf hin, dass Abweichungen in den Bestandsplänen bzw. der Lage des Hauptsammlers möglich sind.
- Das Oberbergamt des Saarlandes weist darauf, dass mit Methangasaustritten aus dem Erdreich zu rechnen ist. Nähere Informationen über notwendige bauliche Maßnahmen (z.B. Gasdrainage) erfolgen über die UBA..
- Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz weist darauf hin, dass die Niederschlagswasserbehandlung nach den Grundsätzen einer naturnahen und ökologisch orientierten Entwässerungskonzeption erfolgen soll.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlage entspricht den gesetzlichen Anforderungen der Planzeichenverordnung 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 31.10.14

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom 25.11.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss ist am 01.04.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

i.V.
Die Oberbürgermeisterin

Saarbrücken, den 6.11.2014

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 04.10.2013 bis einschließlich 04.11.2013 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegungen sind am 25.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

i.V.
Die Oberbürgermeisterin

Saarbrücken, den 6.11.2014

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom 14.10.2014 diesen Bebauungsplan nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Oberbürgermeisterin

Saarbrücken, den 10.11.2014

Dieser Bebauungsplan bedarf gem. § 10 Abs. 2 BauGB keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, da er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Der Satzungsbeschluss durch den Stadtrat und der Ort an dem der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann, wurde am 19.11.14 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäss § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

i.V.
Die Oberbürgermeisterin

Saarbrücken, den 20.11.2014

LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN
STADTPLANUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN Nr. 113.04.01 Stadtteil Alt-Saarbrücken

"Zwischen Gersweilerstraße und BAB 620 - GEWERBEGEBIET"

Planungsstand: Satzung gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Bearbeitet für die
Landeshauptstadt Saarbrücken
Völklingen, im September 2014

agsta UMWELT
ARBEITSGRUPPE STADT - UND UMWELTPLANUNG GMBH
Saarbrücker Strasse 178
66333 VÖLKLINGEN
Telefon: 06898 / 33077
Fax: 06898 / 37403
email: info@agsta.de