

# LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN - Bebauungsplan BBP Nr.131.05.06 - "Berliner Promenade - Bahnhofstraße - 2. Änderung"



### LEGENDE

<b>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b>	<b>5 Hauptversorgungsleitungen</b>						
Kerngebiet	Oberirdische Richtfunktrassen (nicht eingemessen)						
<b>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</b>	<b>6. Sonstige Planzeichen</b>						
<table border="1"><tr><td>1</td><td>1. Gebietstyp - Art der Bebauung</td></tr><tr><td>2</td><td>2. GRZ</td></tr><tr><td>3</td><td>3. Bauweise</td></tr></table>	1	1. Gebietstyp - Art der Bebauung	2	2. GRZ	3	3. Bauweise	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)
1	1. Gebietstyp - Art der Bebauung						
2	2. GRZ						
3	3. Bauweise						
TH=218 Traufhöhe maximal	Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit bzw. zugunsten von Leitungsträgern						
TH=218 Traufhöhe zwingend	Abgrenzung unterschiedlicher Arten von Nutzung						
GOKmax=219 Gebäudeoberkante maximal	Alllastverdachtsfläche "Herstellung von Kunststoffwaren"						
LH EG = 4,0m Lichte Höhe Arkade	Bezugshöhe üNN						
<b>3. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</b>							
Baugrenze							
Baulinie							
<b>4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</b>							
Öffentliche Straßenverkehrsfläche							
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit Straßenbegrenzungslinie hier:							
Fuß- und Radweg / Fußgängerzone							
Verkehrsberuhigter Bereich							

### TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**I. FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**

**1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO**  
**MK (Kerngebiete) gemäß § 7 BauNVO**  
 Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Allgemein zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- sonstige Wohnungen, Aufenthaltsräume und Zimmer im Sinne eines Hotels ab dem 2. Obergeschoss.

Zulässig sind ferner Tiefgaragen.

In Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der Kerngebiete Parkhäuser, Tankstellen, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe/Dienstleistungen mit sexuellem Hintergrund, Peepshows und peepshowartige Betriebe sowie Wettbüros generell nicht Bestandteil der Kerngebiete sind und ausgeschlossen werden.

Ferner wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauNVO festgesetzt, dass in den Erdgeschossen der Blockrandbebauung entlang Bahnhofstraße und Faktoreistraße ausschließlich Läden, Einzelhandel und Gastronomie allgemein zulässig und Dienstleistungen nur dann ausnahmsweise zulässig sind, wenn die Dienstleistung mit Publikumsverkehr zusammenhängt (z.B. Bank). Wohnfunktionen sind hier demnach ausgeschlossen.

**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 die Kerngebiete mit 1,0 festgesetzt.

**2.2 Höhe baulicher Anlagen**  
 Für die Bebauung werden eine Traufhöhe bzw. zwingende Traufhöhe / Attikahöhe (TH) und eine maximale Gebäudeoberkante (GOK) festgesetzt (siehe Plan). Technisch festgesetzte Traufhöhen sind im Rahmen der festgesetzten Traufhöhen festzusetzen. Dort wo sowohl eine TH als auch eine GOK festgesetzt sind, sind Staffelfestsetzungen entsprechend der festgesetzten Baugrenze zulässig. Das Staffelfestsetzen des Gebäudes Faktoreistraße Ecke Bahnhofstraße hat von der Baugrenze um 2,60m von der äußeren Gebäudekante zurückzuspringen. Für die Arkaden und Kolonnaden wird eine Lichte Höhe (LH) von mindestens 4,0 m festgesetzt, sofern in der Planzeichnung keine andere Höhe festgesetzt wird.

**3. Bauweise**  
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 3 BauNVO wird für die Baugebiete eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

**4. Überbaubare Grundstücksflächen**  
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Im Falle des Vorhandenseins oder der Herstellung von Arkaden bzw. Kolonnaden werden eine gesonderte Baulinie für das Erdgeschoss und für die Obergeschosse ab dem 1.OG festgesetzt. Sofern oberhalb der festgesetzten Traufhöhen Geschossebenen vorgesehen werden, sind diese im Rahmen der max. Gebäudeoberkante als Staffelfestsetzung vorzusehen. Für die Staffelfestsetzungen werden gesonderte (siehe Plan) Baugrenzen festgesetzt. Geringfügige Unterschreitungen (max. 0,5m) im Bereich der Bahnhofstraße und der Kohlwagstraße sind zulässig, soweit keine Kolonnaden oder Arkaden vorgesehen sind. Im Bereich der Faktoreistraße kann von der Baulinie im EG zurückgespringen werden. Es sind Rücksprünge von maximal 3,5 m Tiefe zulässig, wenn sie eine lichte Mindesthöhe im EG von 4,0 m einhalten (s. Festsetzung 2.2). Dies gilt sowohl für das Grundstück 101 als auch für die Grundstücke 101a und 101b.

**5. Stellplätze und Garagen**  
 Innerhalb der Baugebiete sind unter Anwendung des § 12 Abs. 4 BauNVO Stellplätze und Garagen sowie Tiefgaragen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in Geschossen unter der Geländeoberfläche bzw. auf den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig. Vor dem Grundstück 101 zur Faktoreistraße hin, sind im MK keine ebenerdigen Stellplätze zulässig.

**6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden im Bebauungsplan die zur Erschließung der Baugebiete erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Dazu zählt die öffentliche Straßenfläche der Faktoreistraße.

Ferner werden Verkehrsflächen der besonderen Zweckbestimmung

- Fußgängerzone / Promenade  
 Bahnhofstraße: Zulässig sind Flächen für Fußgänger sowie die zur Gestaltung der Fläche erforderlichen Elemente.
- Verkehrsberuhigter Bereich  
 festgesetzt. Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass die notwendigen Rettungswege gewährleistet werden. Über den verkehrsberuhigten Bereich hat die Anlieferung zu erfolgen.

**7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**  
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden Geh- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit bzw. von Leitungsträgern festgesetzt (siehe Plan).

**8. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass im Bereich der Kohlwagstraße die vorhandenen 6 Hochstämme zu erhalten und zu pflegen sind. Auf die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt Saarbrücken wird hingewiesen. Bei Verlust oder Abgang eines Baums ist dieser neu zu pflanzen.

**9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die Dachflächen extensiv zu begrünen sind, soweit diese nicht für Technikanlagen oder Photovoltaikanlagen genutzt werden bzw. sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. (s. II) Zur Verbesserung des Kleinklimas sind unbebaute Grundstücksflächen zu begrünen und zu gestalten.

**II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 4 und 6 BauGB i.V.m. § 85 LBO**

**Örtliche Bauvorschriften / gestalterische Festsetzungen:**

- Es wird festgesetzt, dass auf den Blockmenseiten der Randbebauungen in den Obergeschossen Balkone in die Abstandsflächen gemäß § 7 LBO bis 2 m hineinragen dürfen.
- Gem. § 85 Abs. 1 Nr. 5 LBO i.V.m. § 9 Abs. 2a BauGB werden die Abstandsflächen der Gebäude in der Kohlwagstraße und der Bahnhofstraße durch ein abweichendes Maß der Tiefe begrenzt. In den Bereichen definiert eine Baulinie die Raumkante.
- In den Kerngebieten ist eine extensive Dachbegrünung auf allen Dachflächen vorzusehen, soweit diese nicht von Technikanlagen benötigt werden oder technische Gründe entgegenstehen. Dazu zählen auch Photovoltaikanlagen. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zwergigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet.
- Fassaden: Grelle Fassadenansichten sind unzulässig. Vorzugsweise sollen für nicht verglaste Flächen Putz, Zinkblechverkleidungen u.ä. verwendet werden.
- Antennen oder Satellitenantennen sind auf den Erschließungsstraßen und Fußgängerzonen zugewandten Gebäudeseiten unzulässig.
- Mülleimer- und Containerabwurfstationen 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 einzuhäuschen, möglichst zu bündeln und gestalterisch einzubinden bzw. zu begrünen.

**Für den gesamten Geltungsbereich gilt ferner:**

- Zur Gestaltung der Werbeanlagen ist die jeweils gültige Fassung der Werbeanlagenverordnung zu beachten und einzuhalten. Die Gestaltung der Fassade ist mit der Stadt Saarbrücken abzustimmen. Es kann von der Werbeanlagenverordnung abgewichen werden, soweit ein gesamtheitliches Konzept für den Blockbereich vorliegt bzw. ein annehmbares Konzept des Neubaus, das zur Umgebung passt und die Stadt ihr Einvernehmen erteilt.
- Luftverunreinigende Stoffe  
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB wird bestimmt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen feste und flüssige Brennstoffe nicht verwendet werden dürfen.

**III. FESTSETZUNG gemäß § 9 Abs. 7 BauGB**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

**IV. HINWEISE**  
 Seitens des Landesdenkmalamtes wird auf die Anzeigepflicht (§ 16 Abs. 1 DSchG) und das befristete Verbot der Bodenfinden gemäß § 16 Abs. 2 DSchG hingewiesen. Es wird auf § 28 DSchG bei Ordnungswidrigkeiten hingewiesen.

Das LUA verweist darauf, dass die leerstehenden Gebäude innerhalb des Plangebietes daher vor dem Abriss auf potenzielle Vorkommen von Fledermäusen und Höhlenbrütem überprüft werden sollten. Im Falle des Vorfindens streng geschützter Arten sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf dem Grundstück Bahnhofstraße 109 eine Verdachtsfläche („Herstellung von Kunststoffwaren“) bekannt ist. Im späteren Genehmigungsverfahren ist die Zulässigkeit der Folgenutzung in Abstimmung mit dem LUA abzustimmen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bei baulichen Änderungen, die mit Eingriffen in den Untergrund verbunden sind, eine bodengutachterliche Begleitung durch einen gemäß § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) anerkannten Gutachter erforderlich ist.

Durch die Lage innerhalb eines Risikogebiets > HW100 empfiehlt das LUA konstruktive als auch mobile Systeme zur Gewährleistung eines mobilen Hochwasserschutzes vor extremen Hochwassereignissen.

Die VSE weist darauf hin, dass bei allen Bauarbeiten im Bereich von Kabel und Freileitungen unbedingt das „Merkmale für Bauaufkleber“ zu beachten ist.

Die EVS-Abfallwirtschaft bittet bei der Planung die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftsordnung des EVS - hier die §§ 7, 8, 13, 15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 29 vom 01.01.2012 bzw. 13.07.2012 S. 736 ff) - sowie die einschlägigen berufsrechtlichen Vorschriften zu beachten.

Das Amt für Brand- und Zivilschutz weist darauf hin, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung vorhanden sein muss. Bemessungsgröße ist dem Arbeitsblatt DVGW 405 zu entnehmen. 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 Anlieferung am Objekt zu prüfen. Bei Festlegungen von Parkflächen sind ebenso die möglichen Zufahrten bzw. Aufstellflächen der Feuerwehr zu berücksichtigen.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln hin und darauf vor geplanten Erdarbeiten durch eine Fachfirma Kampfmittel detektieren zu lassen.

Der NABU weist auf die Anbringung von Nisthilfen für Gebäudebrüter hin.

Das Oberbergamt des Saarlandes weist innerhalb des Geltungsbereichs auf eine ehemalige Eisenerzkonzession hin.

Die Stadtwerke Saarbrücken AG weisen darauf hin, dass alle im BSP-Gebiet befindlichen Versorgungsanlagen jederzeit frei zugänglich und die Trassen mit Baustellenfahrzeugen befahrbar sein müssen. Ein überbauen mit Gebäuden oder befestigten Oberflächen, sowie die Bepflanzung von Bäumen und Buschwerk sind unzulässig.

Aus Sicht des Amts für Brand- und Zivilschutzes sind die Bemessungsgrößen für Löschwasser dem Arbeitsblatt DVGW 405 zu entnehmen. Bei der Gebäudenutzung ist die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten. Bei der Festlegung von Baumstandorten und Parkplätzen sind die notwendigen Zufahrten und Aufstellflächen zu berücksichtigen.

Die Vodafone GmbH weist darauf hin, dass sich im Plangebiet Telekommunikationsleitungen befinden, über deren Lage bei objektkonkreten Bauvorhaben Auskunft erteilt wird.

Die Telefonica weist drauf hin, dass 5 Telekommunikationsleitungen (Richtfunkverbindungen) über das Plangebiet führen.

Die Planung und die Bauausführung für die Entwässerungsanlagen sind mit dem ZKE abzustimmen.

### RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786)

**Planzeichnungsverordnung (PlanZV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057 (Nr. 25))

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

**Raumordnungsgesetz** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S.2585, 2617f.)

**Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**, neugefasst durch Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)

**Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

**Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (USchadG)** vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 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 Artikel 7 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2639)

**Bauordnung für das Saarland (LBO)**, in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

**Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG)** in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

**Saarländisches Wassergesetz (SWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S.1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. S.324)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG)** in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

**Kommunale Selbstverwaltungsgesetz (KSVG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 840)

**Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG)** vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes Teil I vom 5.Juli 2018 S. 358f.)

Satzung z. Schutz d. Bäume i.d. LHS (Saarbrücker Baumschutzsatzung) v. 26. September 2017

### VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlagen entsprechen den gesetzlichen Anforderungen der Planzeichnungsverordnung vom 08.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom 12.10.2012.	Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom 08.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss ist am 09.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
I.A. Der Oberbürgermeister Saarbrücken, den 02.03.2020	 Der Oberbürgermeister Saarbrücken, den 10.03.20
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 11.07.2019 bis einschließlich 12.08.2019 öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegungen sind am 03.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Der Oberbürgermeister hat per Eilentscheidung am 01.04.2020 diesen Bebauungsplan nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
I.A. Der Oberbürgermeister Saarbrücken, den 10.03.20	 Der Oberbürgermeister Saarbrücken, den 10.03.20
Dieser Bebauungsplan bedarf nach § 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 25.07.20 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
	 Der Oberbürgermeister Saarbrücken, den 24.03.20

**LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN**  
**STADTPLANUNGSAMT**

BEBAUUNGSPLAN Nr. 131.05.06 - Stadtteil St.Johann  
**"Berliner Promenade-Bahnhofstraße - 2. Änderung"**

Planungsstand:  
 Satzung § 10 BauGB

Bearbeitet für die  
 Landeshauptstadt Saarbrücken  
 Völklingen, im Januar 2020