

Stadt Ottweiler - Bebauungsplan "Blieszentrum"



Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO wird ein Sondergebiet SO "Blieszentrum" festgesetzt. Zulässig sind folgende Nutzungen:
- Einzelhandelsmärkte, Schwerpunkt Lebensmittelversorger mit begleitenden Randnutzungen (z.B. Backshop, Café etc.), mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 3.300 qm,
 - In den Obergeschossen sind zulässig:
 - Wohnungen für Studenten und Senioren,
 - Dienstleistungen,
 - Gastronomie,
 - Büro- und Geschäftsgebäude,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Ein- und Ausfahrten, Stellplätze sowie die innere Erschließung sind allgemein zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl gem. § 16 und § 19 BauNVO

Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 17 Abs. 2 BauNVO wird für das SO eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Für das Plangebiet wird die maximale Zahl der Vollgeschosse bestimmt (IV, siehe Plan).

3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Baugebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert ist, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf und eine Grenzbebauung zulässig ist.

4. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

5. Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen und Carports innerhalb des gesamten Baugebietes zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebiets allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fermeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

6. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Im Bebauungsplan werden öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Im Bereich zwischen südöstlicher Stellplatzfläche und Bahngelände sind bestandsfördernde Habitatelemente, wie Steinhäufen bzw. Gabionenmauern für die Zielart Mauereidechse zu errichten. Entlang der zu erhaltenden Gehölzstruktur an der Blies bzw. im südlichen Plangebiet sind Saumstrukturen mit Habitatelementen für die Mauereidechse zu schaffen. Nähere Details zur Ausführung ist dem Umweltbericht (Kap. 2.4) zu entnehmen. Außerdem werden zur Förderung des Artenschutzes Fledermauskästen und Nisthilfen für Vögel am Gebäude bzw. im angrenzenden Baumbestand angebracht. Zur nächtlichen Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- Im Bebauungsplan werden folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:
- Die geplanten Laderampen sind als Innenrampen mit Torrandabdichtung und stationärer Überladebrücke auszuführen
 - Die Anlieferbereiche sind einzuhausen (siehe hierzu auch Kapitel 6.6.5 des schalltechnischen Gutachtens des TÜV), die Rolltore sind während der Ladelätigkeiten geschlossen zu halten.

9. Grünordnerische Festsetzungen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Es wird festgesetzt, dass die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen zu begrünen sind. Es wird empfohlen für die Anlage von Rasenflächen eine blütenreiche Saatgutmischung (z.B. RSM 2.4) zu verwenden.

Weiterhin wird festgesetzt, dass alle 5 Stellplätze mindestens ein Hochstamm zu pflanzen ist. Die Anordnung kann flexibel erfolgen.

Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste).

Im südlichen Geltungsbereich wird eine Fläche zum Erhalt in Kombination mit einer Fläche zum Anpflanzen festgesetzt. Bäume und Sträucher sind zu erhalten und zu ergänzen, soweit diese den Wasserabfluss nicht beeinträchtigen.

Pflanzliste (nicht abschließend):

Bäume (empfohlener StU: 16-18 cm) und Heister (2 x v. H. 150-200):
Acer platanoides (Spitzahorn), für Stellplätze: Sorten „Columnare“ bzw. „Olmstedt“, Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), für Stellplätze: Sorte „Fatigata“ (Pyramiden-Hainbuche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus petraea (Traubeneiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde).

Auf eine Eignung gem. GALK-Liste (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz) ist zu achten. Bei Neuanpflanzungen der Bäume ist in Anwendung der FLL-Richtlinien auf einen ausreichenden Wurzelraum zu achten.

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Im Bebauungsplan werden entlang der Blies Flächen zum Erhalt festgesetzt (siehe Plan).

II. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO

Es wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser im Trennsystem in die Blies zu leiten ist. Weiter

III. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Im Bebauungsplan wird eine Altlast bzw. eine Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

IV. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Die Regelungen des § 55f des Saarländischen Wassergesetzes (SWG) (Unterhaltung und Pflege des Gewässerrandstreifens) werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Der gesetzlich geregelte Ufersaum von 5m wird eingehalten.

Das Überschwemmungsgebiet der Blies wird ebenfalls nachrichtlich übernommen.

V. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung

VI. HINWEISE

Artenschutzrechtliche Hinweise:

Folgende Maßnahmen werden vorgeseh:

- Rodungs-/ Freistellungsarbeiten dürfen nur im gem. BNatSchG vorgegebenen Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.
- Gebäude sind vor Abriss auf Fledermausvorkommen bzw. Gebäudebrüter zu untersuchen
- Die Schotterflächen sind vor der Erschließungsmaßnahme auf Mauereidechsen zu untersuchen.
- Vorgefundene Exemplare sind in die zuvor hergerichteten Ersatzhabitate zu verbringen.

Bodenschutzrechtliche Hinweise:

Im Bereich der Altlastverdachtsfläche sowie der bestätigten Altlast sind die Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist oder der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist. Hierzu sind Tiefbaumaßnahmen durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz, Sachgebiete 2 - 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland / VSU in der derzeit gültigen Fassung (s. www.resymesa.de) zu begleiten. Gemäß § 4 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung durch den v. g. Sachverständigen nachzuweisen.

Für das SGGT - Gelände ist ein Sanierungsplan gem. § 13 BBodSchG i.V.m. Anhang 3 der BBodSchV parallel zum Baugenehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundesbodenschutzgesetz / BBodSchG, der mindestens für ein Sachgebiet von 2 bis 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland / VSU in der derzeit gültigen Fassung (s. www.resymesa.de) zugelassen ist, zu erarbeiten und mit dem LUA abzustimmen. Der Sanierungsplan beinhaltet auch die Historie des Standortes sowie den Umgang mit den vorhandenen Grundwasseremissionsstellen.

Immissionsschutzrechtliche Hinweise:

Folgende immissionsschutzrechtlichen Hinweise sind auf nachfolgenden Planungsebenen zu beachten:

- Keine Nutzung des Kundenparkplatzes im Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)
- Keine Anlieferung an den geplanten Märkten im Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)
- Einsatz lärmarmer Einkaufswagen (siehe Kapitel 6.3 der schalltechnischen Untersuchung des TÜV)
- Auswahl und Errichtung von lärmarmen Kühl- und Kälteaggregaten nach schalltechnischen Gesichtspunkten (siehe Kapitel 6.7 der schalltechnischen Untersuchung des TÜV)
- Sämtliche Zu- und Abluftöffnungen von Lüftungstechnischen Anlagen (z.B. Kühltaggregate, Klimaanlage dgl.) sind mit Schalldämpfern auszurüsten. Die Einfüßungsdämm-Maße (Ds) sind so zu bemessen, dass der von sämtlichen Zu- und Abluftöffnungen abgestrahlte Gesamtschallleistungspegel nicht zu einer Überschreitung des verminderten Nachrichtwertes (35 dB(A) am nächstgelegenen Immissionsort) beträgt.
- Bei Geräuschübertragungen innerhalb des Gebäudes und bei Körperschallübertragung dürfen die Richtwerte in fremden Wohnräumen von tagsüber 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr 35 dB(A) und nachts 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr 25 dB(A) nicht überschritten werden. Es soll vermieden werden, dass kurzzeitige Geräuschspitzen den Richtwert um mehr als 10 dB(A) überschreiten.

Sonstige Hinweise

- energis

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Versorgungseinrichtungen der energis vorhanden:

- drei Sonderkunden-Transformatorstationen
- Mittelspannungskabel
- Erdgasrohrleitungen
- Niederspannungsfreileitung
- Straßenbeleuchtung (Lichtband)

Grundsätzlich sind Baumaßnahmen im Bereich der Anlagen der energis im Vorfeld abzustimmen

- EVS

Im Plangebiet befinden sich Abwasseranlagen des EVS.

Der EVS macht darauf aufmerksam, bei der Planung die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftsatzung 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 berufsgenossenschaftlichen Vorschriften hier insbesondere die DGVU Information 214-033 der BG Verkehr zu beachten.

- Deutsche Bahn

Im Plangebiet befinden sich betriebsnotwendige Kabel und Leitungen der DB Netz AG, die nicht überbaut werden dürfen und jederzeit um Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandsetzung frei zugänglich sein müssen. Es sind zwingend Einweisungstermine erforderlich, die Aufschluss darüber geben, ob die Kabel (vor allem die Bahnkabel) noch aktiv und damit betriebsnotwendig sind und verlegt werden müssen bzw. inaktiv sind.

Weitere Hinweise der Deutschen Bahn sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

- LUA

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in die Blies ist beim LUA, Fachbereich 2.3, eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 10 WHG zu beantragen.

Die Änderung/Neubau baulicher Anlagen innerhalb des festgesetzten ÜSG kann nach den Vorgaben des § 78 (S) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zugelassen werden, wenn im Einzelfall das Vorhaben - die Hochwasserückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt wird und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird - den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, - den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und hochwasserangepasst ausgeführt wird.

- Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst macht darauf aufmerksam, dass es für das Plangebiet keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel gibt. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, so sind die zuständige Polizeienstelle und der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.

- Denkmäler

Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 DSchG) und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 DSchG) wird hingewiesen. Auf § 28 DSchG (Ordnungswidrigkeiten) wird ebenfalls hingewiesen.

- ÖPNV

Die PBefG-Genehmigungsbehörde (ÖPNV-Förderung) des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr weist darauf hin, dass sich der Bebauungsplan unmittelbar im Bereich der Bushaltestellen St.Rémy-Brücke, Ottweiler Linien N3, 302, 344, 350, 352, 353, 355 und 702 befindet. Sollten aus der vorgelegten Bauleitplanung (ggf. auch nur kurzfristige) Änderungen an Standorten von Haltepunkten oder Fahrplanänderungen notwendig werden, sind diese vom Konzessionsnehmer gegenüber der PBefG-Genehmigungsbehörde des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr anzeige- bzw. genehmigungspflichtig.

- Telefonica

Durchs Plangebiet führt eine Richtfunkverbindung hindurch bzw. grenzt nah an; die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 417551757 befindet sich im vertikalen Korridor zwischen 32m und 62m über Grund.

- Vodafone

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone. Bei Bauvorhaben im Plangebiet wird Vodafone dazu eine Stellungnahme mit Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

- VSE

Nach ausdrücklicher Aufforderung des Leitungs-/Versorgungsträgers wurde das Plangebiet in der bereitgestellten Online-Auskunft selbstständig auf betreffende Leitungen oder Anlagen geprüft. Zum Stand 13.05.2020 konnten über besagte Online-Planauskunft, soweit ersichtlich, keine Leitungen oder Anlagen die das Plangebiet betreffen ermittelt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Prüfung eine direkte Abstimmung mit dem Leitungs-/Versorgungsträger nicht ersetzt, die letztendliche Verantwortung für eine abschließende Beurteilung verbleibt somit beim Leitungs-/Versorgungsträger.

Eine Abstimmung ist im Zuge der nachgeordneten Planungs- und Realisierungsschritte mit dem Leitungs-/Versorgungsträger durchzuführen.

- Die Dächer der geplanten Wohnbebauung sind nach Möglichkeit zu begrünen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I, S. 587)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. März 2020 (BGBl. I, S. 440)

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), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I, S. 3370) geändert worden ist

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I, S. 2808).

Bauordnung für das Saarland (LBO), in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 1des Gesetzes vom 04. Dezember 2019 (Amtsbl. I, S. 211)

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)

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)

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung vom 19. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I, S. 324)

Kommunalelselfverwaltungs-gesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. März 2020 (Amtsbl. I, S. 208)

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsblatt S. 2)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Ottweiler hat am 05.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Blieszentrum" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 13.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB). Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Aufstellung wurde vom 16.03.2020 bis 16.04.2020 in Form einer Offenlage durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Das Ergebnis wurde vom Rat am 02.07.2020 in die Abwägung eingestellt.

Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.03.2020 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die eingegangenen Anregungen wurden vom Rat der Stadt Ottweiler am 02.07.2020 in die Abwägung eingestellt. In gleicher Sitzung wurde der Entwurf gebilligt und die Öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und der Begründung einschließlich Umweltbericht hat in der Zeit vom 20.07.2020 bis einschließlich 20.08.2020 öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.07.2020 über die Auslegung benachrichtigt und um Stellungnahme gebeten.

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Stadtrat am 12.11.2020 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Stadt Ottweiler hat am 12.11.2020 den Bebauungsplan "Blieszentrum" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Ottweiler, den ____2021

Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am ____2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 2 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Blieszentrum" mit der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Ottweiler, den ____2021

Der Bürgermeister

STADT OTTWEILER

"Blieszentrum"

BEBAUUNGSPLAN

Satzung gem. § 10 BauGB

M 1:1.000

Bearbeitet für die
Stadt Ottweiler
Völklingen, im Oktober 2020

