

Kreisstadt Neunkirchen
Der Oberbürgermeister

Neunkirchen, den 05.06.1990

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91
Stadtärkerweiterung in Neunkirchen

1. Entwicklung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 91 Stadtärkerweiterung ist seit dem 18.04.1987
rechtsverbindlich. Am 16.12.1987 hat der Rat der Kreisstadt Neunkirchen
die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Stadtärkerweiterung
beschlossen.

2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Durch die fortschreitende Realisierung der Stadtärkerweiterung sind ver-
schiedene Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich
geworden. Die Änderungen betreffen im wesentlichen folgende Bereiche:

- Übernahme wesentlicher Planinhalte des Grünordnungsplanes für den
Bereich der Stadtärkerweiterung
- Änderung des innerstädtischen Verkehrskonzeptes
- Nutzungsänderung im ehem. Südwerksbereich.

Als ein weiterer Bestandteil der Bebauungsplanänderung soll unter Anwendung
des § 1 Abs. 5 BauNVO die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Geltungs-
bereich verhindert werden. Ziel dieser Maßnahme ist es, einer sich im
innerstädtischen Bereich anbahnenden Massierung von Vergnügungsstätten
entgegenzuwirken und somit die mit der Stadtärkerweiterung verbundenen
Bemühungen zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt zu unterstützen.
Der Bebauungsplan soll auf der Grundlage des § 8 Abs. 3 BauGB im Parallel-
verfahren zu der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes geändert werden.

3. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Die von der Änderung betroffenen Festsetzungen liegen innerhalb des Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes einschließlich folgender Erweiterungsbereiche:

Eine Erweiterungsfläche umfaßt die Fläche zwischen Bahnanlage und oberer Bahnhofstraße. Sie wird wie folgt beschrieben:

Beginnend am Schnittpunkt der Achse Bahnhofstraße mit der gedachten Verlängerung der südwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 25/5 verläuft die Grenze des Geltungsbereiches in nördöstlicher Richtung entlang der Achse Bahnhofstraße bis zum Schnittpunkt mit der Straßenachse Am Steilen Berg. Als letztgenannter Punkt knickt die Grenze in südöstlicher Richtung ab und verläuft bis zum nordwestlichen Eckpunkt des Flurstückes Nr. 10/6; von dort aus weiter entlang den nördlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 10/6, 10/25, 10/26 bis zu dessen nordöstlichem Eckpunkt. Hier knickt die Grenze des Geltungsbereiches rechtwinklig in nördlicher Richtung ab und überquert die Flurstücke Nr. 10/27, 1/52, 20/9, 20/12 bis zum Schnittpunkt mit der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 20/14. Weiter abknickend in westlicher Richtung verläuft die Grenze entlang der vorgenannten Flurstücksgrenze bis zum Schnittpunkt mit der gedachten Verlängerung der südwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 25/5. Von hier aus verläuft sie in südlicher Richtung bis zum Ausgangspunkt.

Die zweite Erweiterungsfläche liegt im Kreuzungsbereich Saarbrücker Straße und Redener Straße und wird wie folgt beschrieben:

Beginnend am Schnittpunkt der Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks 1/9 mit der Achse der Saarbrücker Straße verläuft der Geltungsbereich in nordwestliche Richtung entlang der Verlängerung bis zum Schnittpunkt mit der südlichen Grenze des Flurstücks 17/42. Weiter in östlicher Richtung entlang der südlichen Grenzen der Flurstücke 17/42 und 89/12 bis zu dessen südöstlichem Eckpunkt. Von diesem Punkt in nordwestlicher Richtung abknickend entlang der westlichen Grenzen der Flurstücke 89/11, 91/8 und 90/1 bis zu dessen nordwestlichem Eckpunkt. Weiter in nordöstlicher Richtung bis zum nördlichen Eckpunkt dieses Flurstückes. Von diesem Punkt folgt der Geltungsbereich der westlichen Grenze des Flurstücks 942/91 bis zu dessen nördlichem Eckpunkt. Weiter in östlicher Richtung entlang der Verlängerung der nördlichen Grenze dieses Flurstücks bis zum Schnittpunkt mit der Achse Redener Straße. Von dort abknickend in südöstlicher Richtung entlang der Achse Redener Straße bis zum Schnittpunkt mit der Saarbrücker Straße. Die Grenze verläuft weiter in westlicher Richtung entlang der Achse der Saarbrücker Straße bis zum Ausgangspunkt.

4. Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes Stadtkernerweiterung gehört:

1. Kommunaler Abfallbeseitigungsverband Saar, Saarbrücken
2. Landesamt für Umweltschutz, Saarbrücken
3. Gewerbeaufsichtsamt des Saarlandes, Saarbrücken
4. Untere Bauaufsichtsbehörde, im Hause
5. Oberbergamt für das Saarland und das Land Rheinland-Pfalz, Saarbrücken
6. Staatliches Konservatoramt, Saarbrücken
7. Geologisches Landesamt des Saarlandes, Saarbrücken
8. Staatl. Institut für Gesundheit und Umwelt, Saarbrücken
9. Staatl. Gesundheitsamt Neunkirchen, Neunkirchen
10. Minister der Finanzen, Saarbrücken
11. Staatl. Straßenbauamt, Neunkirchen
12. Industrie- und Handelskammer des Saarlandes, Saarbrücken
13. Handwerkskammer des Saarlandes, Saarbrücken
14. Herrn Landrat - Untere Naturschutzbehörde - Ottweiler
15. Minister des Innern, Abteilung E, Saarbrücken
16. Deutsche Bundesbahn, Bahnmeisterei, Neunkirchen
17. Neunkircher Verkehrsgesellschaft, Neunkirchen
18. Oberpostdirektion, Saarbrücken
19. Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG, Neunkirchen
20. Saar-Ferngas-AG, Saarbrücken
21. VSE AG, Saarbrücken
22. RWE Hauptverwaltung - Abt. E-N - Essen
23. Minister für Umwelt, Saarbrücken
24. Abwasserverband Saar, Saarbrücken
25. Polizeirevier Neunkirchen, Neunkirchen
26. Saarbergwerke AG, Saarbrücken
27. Herrn Landrat - Untere Wasserbehörde - Ottweiler
28. Saarberg-Fernwärme, Neunkirchen

5. Erschließung

Die Erweiterung des Geltungsbereiches ermöglichen notwendige Ergänzungen der im Bebauungsplan festgesetzten Neuordnung des Erschließungssystems der westlichen Innenstadt.

Durch die Verlängerung der Gustav-Regler-Straße wird die obere Bahnhofstraße direkt an die neue Nord-Süd-Achse angebunden und vom Durchgangsverkehr entlastet. Anstelle der geplanten Straßenverbindung Saarbrücker Straße - Boxbergweg, auf die u.a. wegen siedlungsökologischer Bedenken verzichtet wird, ist eine Verbindungsstraße von der Redener Straße zur Westspange vorgesehen, deren Trasse auf dem ehemaligen Königsbahndamm verläuft. Diese Verbindungsstraße dient zur Entlastung der Innenstadt vom Durchgangsverkehr und erschließt gleichzeitig die geplanten Gewerbeplätze im Bereich des ehem. Erzlagers. Zur besseren Anbindung der Industriefläche nördlich des Bahndamms (Nordwerk) an das neu geschaffene Infrastrukturgerüst ist eine direkte Verbindungsstraße zur Lindenallee vorgesehen.

Die fußläufige Verbindung zwischen den beiden Fußgängerbereichen Stummplatz und untere Bahnhofstraße wird durch zwei ebenerdige, in den Hauptlaufrichtungen der Fußgänger angeordnete, signalisierte Überwege hergestellt. Dadurch kann auf die geplante Fußgängerunterführung verzichtet werden.

6. Lärmschutz

Da mit der Umgestaltung des Erschließungssystems der westlichen Innenstadt der Neu- und Umbau von Hauptverkehrsstraßen verbunden ist, wurde von der Kreisstadt Neunkirchen ein lärmtechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Die auf der Grundlage der für die Hauptverkehrsstrecken prognostizierten Verkehrsbelastungen durchgeföhrten Berechnungen ergaben in der Königstraße und in Teilen der oberen Bahnhofstraße eine Grenzwertüberschreitung. Das lärmtechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß an den Gebäuden Königstraße 1 - 35 und Bahnhofstraße 26 passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind.

7. Aenderung von baulichen Nutzungen

Der Kreuzungsbereich Lindenallee - untere Bahnhofstraße stellt einen Verknüpfungspunkt der öffentlichen Nahverkehrslinien dar. Aus diesem Grund ist als Bestandteil eines zentralen Busbahnhofes neben einer Buswendeschleife ein pavillonartiges Gebäude vorgesehen, in dem u.a. Büro- und Verkaufsräume für den Nahverkehrsbetreiben und eine öffentliche Toilettenanlage geschaffen werden sollen.

Der Bereich der ehemaligen Mölleranlage ist aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse für eine gewerbliche Nutzung ungeeignet. Die entsprechende Reduzierung der Gewerbefläche und die Festsetzung als Grünfläche erfolgt in Übereinstimmung mit den Aussagen des Grünordnungsplanes, der für diesen innenstadtnahen Bereich aus siedlungsökologischen Gründen eine extensiv genutzte Grün- und Freifläche vorsieht. Die Begrenzung des Gewerbegebietes im Bereich der ehemaligen Sinteranlage wurde entsprechend den topografischen Gegebenheiten und der Lage des Heinitzbachtals vorgenommen.

Die bisher als Mischgebiet ausgewiesene Fläche nördlich der Lindenallee bildet durch ihre Lage die westliche Begrenzung der Innenstadt. Die Fläche ist bezüglich ihrer Anbindung und Struktur dem Stadtkernerweiterungsbereich zuzuordnen. Die planungsrechtlichen Festlegungen zur Nutzung dieses Bereiches sind daher in Zusammenhang mit den bereits eingeleiteten Maßnahmen der Stadtkernerweiterung zu sehen. Durch die Ausweisung eines Sondergebietes mit Nutzungsfestlegung (großflächiger Einzelhandel für Möbel und Einrichtungsgegenstände) soll eine dem Innenstadtkonzept entsprechende Nutzung dieses Bereiches ermöglicht werden.

Die Ausweisung von Mischgebieten im Bereich des Knotenpunktes Westspange-Boxbergweg und westlich der Gustav-Regler-Straße stellt die planungsrechtliche Grundlage zur Schaffung einer städtebaulich befriedigenden Torsituation zur Innenstadt dar. Gleichzeitig soll dadurch ein, zumindest teilweiser, Ersatz für die Reduzierung der gewerblichen Baufläche in anderen Bereichen geschaffen werden.

Im Zuge der Ansiedlung von Betrieben und sonstigen Einrichtungen im Bereich der Saarbrücker Straße wird eine Neuordnung der Festsetzung bezüglich der zulässigen Art der baulichen Nutzung vorgenommen. Die planungsrechtliche Umsetzung des vom Rat der Kreisstadt Neunkirchen in seiner Sitzung am 16.12.1987 beschlossenen Entwicklungskonzepts Vergnügungsstätten erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO durch den Ausschluß von Vergnügungsstätten in den ausgewiesenen Kerngebieten. Entsprechend werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt, indem Vergnügungsstätten aus § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO als nicht zulässige Anlagen gekennzeichnet werden.

8. Abwägung

Bei der Änderung des Bebauungsplanes hat sich die Kreisstadt Neunkirchen von den Zielen der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 BauGB bestimmen lassen. Durch eine verstärkte Ansiedlung von Vergnügungsstätten zeichnen sich in den innerstädtischen Kernbereichen negative, städtebauliche

Entwicklungen ab. Einzelhandelsbetriebe und eine noch vorhandene Wohnnutzung werden aus den Kernbereichen in Randgebiete verdrängt, das Niveau der noch verbleibenden Geschäfte sinkt, so daß die mit der Stadtärkerweiterung verbundenen Bemühungen zur Attraktivierung der Innenstadt gefährdet werden. Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat ein Entwicklungskonzept Vergnügungsstätten beschlossen, das die Grundlage für entsprechende bauplanungsrechtliche Festsetzungen dargestellt.

Die Ausweisung von Misch- und Gewerbegebieten in einer Größenordnung von ca. 7,5 ha stellen eine am Bedarf orientierte Flächenvorsorge dar, die geeignet erscheint, gewerbliche Betriebe anzusiedeln, um so die wirtschaftliche Situation und die Erwerbsgrundlagen innerhalb der Stadt zu verbessern. Die Zuordnung der überbaubaren Fläche wurde derart vorgenommen, daß immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten sind.

Die Ausweisung eines Sondergebietes nördlich der Lindenallee ergänzt die Nutzungsstruktur der westlichen Innenstadt und steht in Zusammenhang mit den bereits eingeleiteten Maßnahmen der Stadtärkerweiterung.

Durch die verstärkte Ausweisung von Grünflächen und die weitergehende Freilegung und Renaturierung des Heinitzbaches werden zusätzlich ökologische Ausgleichsflächen zum intensiv genutzten Stadtteil geschaffen.

Die jahrzehntelange industrielle Nutzung des Gebietes veranlaßte die Kreisstadt Neunkirchen, umfangreiche Gutachten zur Altlastenproblematik zu erstellen. So wurden für alle Flächen des ehemaligen Südwerkes, des Hochofenbereiches, der Möller- und Sinteranlage, der Kokerei und der Erzlager hydrogeologische und geochemische Untersuchungen durchgeführt. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse mußte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes lediglich der ehemalige Parkweiher als Altlastenbereich gekennzeichnet werden. Die chemische Untersuchung ergab, daß die im Schlamm des Weiherbodens enthaltenen Schadstoffe nicht gelöst werden, soweit der Schlamm nicht aktiviert wird.

Innerhalb des Geltungsbereiches hat sich für die übrigen Teilflächen des ehemaligen Neunkircher Eisenwerkes der Altlastenverdacht nicht bestätigt, so daß diese Flächen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes genutzt werden können.

Die Kreisstadt Neunkirchen ist nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange der Auffassung, daß mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes den städtebaulichen, wirtschaftlichen und ökologischen Aspekten Rechnung getragen ist.

Aufgrund ihrer stadtbildprägenden bzw. industriegeschichtlichen Bedeutung wurden verschiedene Einzelanlagen des ehemaligen Neunkircher Eisenwerkes vom Landesdenkmalrat als Baudenkmäler in die Teildenkmalliste Neunkirchen-Stadtmitte aufgenommen. Zu diesen schützenswerten Objekten gehören auch die Ende des 19. Jahrhunderts entstandenen ehemaligen Stumm'schen Meisterhäuser, die die wirtschaftsgeschichtliche, soziologische und städtebauliche Situation dieser Zeit dokumentieren. An der Erhaltung dieses Denkmalensembles besteht deshalb ein öffentliches Interesse.

Vor diesem Hintergrund hat die Kreisstadt Neunkirchen nach den Bestimmungen des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes eine Örtliche Bauvorschrift für die äußere Gestaltung des Denkmalensembles der Meisterhäuser in der Königstraße erlassen.

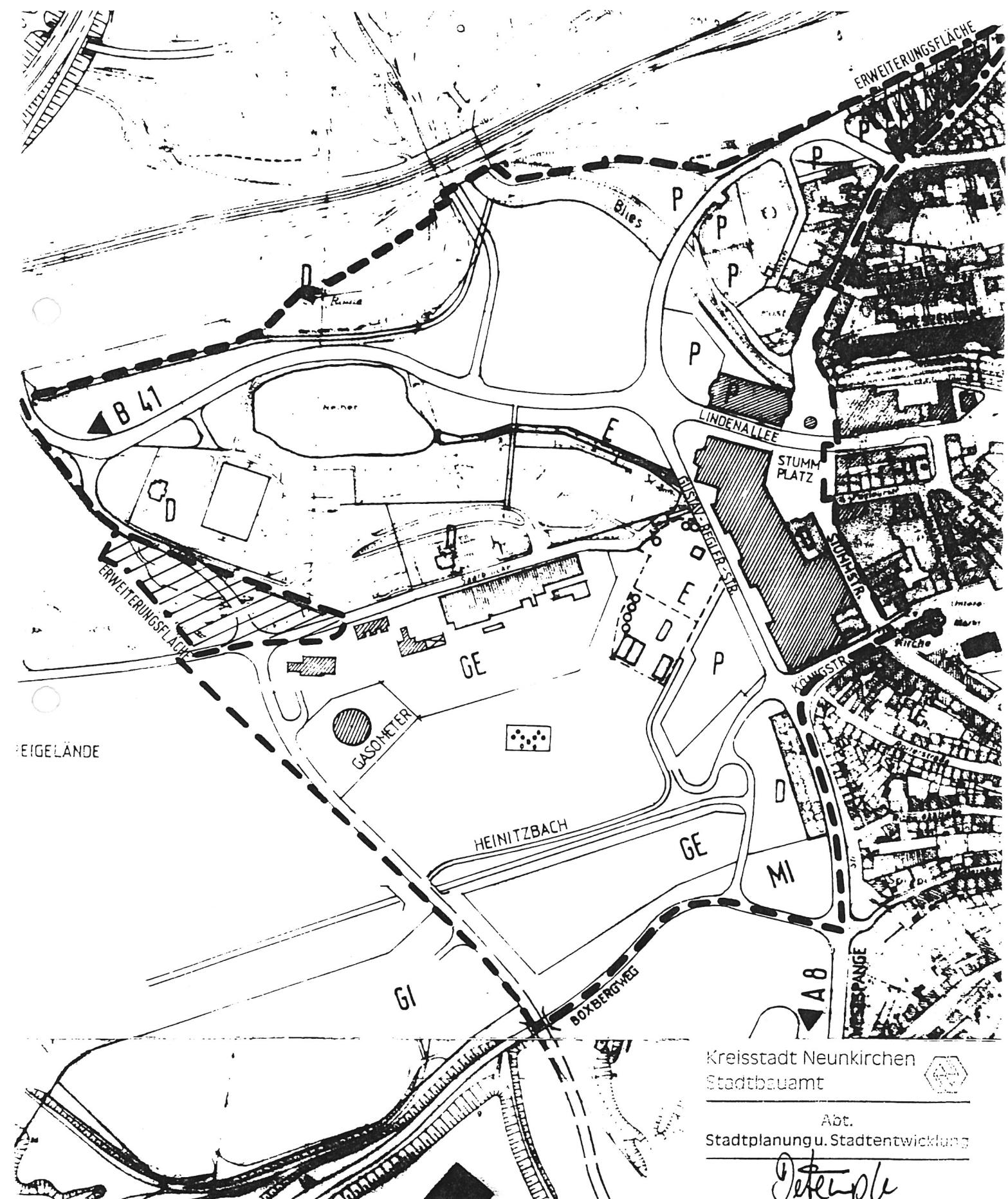
9. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten für die Ergänzung des Erschließungssystems um die Verlängerung der Westspange bis zur oberen Bahnhofstraße und die Verbindungsstraße Redener Straße - Westspange belaufen sich auf ca. 7.000.000,-- DM.

10. Planverwirklichung

Die Realisierung der Bebauungsplanänderung soll in mehreren zeitlich aufeinanderfolgenden Abschnitten erfolgen.

GELTUNGSBEREICH
BEBAUUNGSPLAN NR. 91 STADTKERNERWEITERUNG
1. ÄNDERUNG M. 1:5000



Kreisstadt Neunkirchen
Der Oberbürgermeister

04.09.1995

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 Stadtkernerweiterung
in Neunkirchen

1. Entwicklung der Bebauungsplanänderung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 Stadtkernerweiterung war zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Revitalisierung der Flächen des ehem. Neunkircher Eisenwerkes im Zusammenhang mit der städtebaulichen Abrundung der Innenstadt erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 91 Stadtkernerweiterung ist seit dem 18.04.1987 rechtsverbindlich. Im Jahre 1990 wurde der Bebauungsplan erstmals geändert. Die 1. Änderung trat am 26.11.1990 in Kraft.

Zum Teil veränderte Rahmenbedingungen bei der fortschreitenden Realisierung der sog. Stadtkernerweiterungsmaßnahmen erfordern nunmehr eine nochmalige Änderung des Bebauungsplanes.

Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat der Kreisstadt Neunkirchen in den Sitzungen am 23.09.1993 die Einleitung des 2. Änderungsverfahrens und am 03.03.1994 die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen. Danach konkretisierten sich die Planungen zur Erweiterung des Saarpark-Centers sowie zur Errichtung eines Freizeit- und Gastronomiezentrums im ehem. Wasserturm des Neunkircher Eisenwerkes, so daß das Änderungsverfahren um die Punkte ergänzt wurde. Die vorgesehenen Bebauungsplanänderungen sind Bestandteil der parallel durchgeföhrten 5. Änderung des Flächennutzungsplanes.

2. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Um die Realisierung der Stadtkernerweiterung unter Berücksichtigung zwischenzeitlich veränderter Rahmenbedingungen weiterbetreiben zu können, sind nunmehr folgende 5 Änderungen notwendig:

Anderungspunkt 1

Festsetzung eines Mischgebietes statt bisher Sondergebiet

Im Bereich des brachgefallenen Südwerksgeländes des ehem. Neunkircher Eisenwerkes war im Bebauungsplan bisher ein Sondergebiet für den großflächigen Möbelhandel festgesetzt. Die Ansiedlung eines solchen Möbelmarktes ist bisher gescheitert. Stattdessen wurde die Versorgungsfunktion von einem im Grubengelände König ansässigen Möbelmarkt übernommen.

Um die in Rede stehende ehem. Südwerksfläche einer der Stadtkernerweiterung und insbesondere auch der Abrundung der Innenstadt adäquaten Nutzung zuführen zu können, wurden im Rahmen der vorliegenden Änderungen nunmehr folgende Festsetzungen getroffen:

Mischgebiet	Mi
max. Zahl der Vollgeschosse	IV
Grundflächenzahl GRZ	0,6
Geschossflächenzahl GFZ	1,2
Bauweise	Geschlossen

Die notwendigen Stellplatzflächen sind im rückwärtigen Bereich ausgewiesen.

Anderungspunkt 2

Festsetzung eines Mischgebietes Ecke

Bahnhofstraße/Wellesweilerstraße statt bisher Parkplatz

Im Knotenpunktsbereich Bahnhofstraße/Wellesweilerstraße befindet sich ein unbebautes Eckgrundstück, das bisher als Parkplatz genutzt wurde. Die Baulücke in zentraler innerstädtischer Lage und

die damit fehlende Abrundung des angrenzenden Blockbereiches stellt einen städtebaulichen Mißstand dar, den es zu beseitigen gilt.

Im Sinne der Stadtbildverbesserung und einer städtebaulich notwendigen Abrundung des sich anschließenden Blockbereiches werden mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Bebauung der Fläche geschaffen.

In Anpassung an die sich unmittelbar anschließende Bebauung der Bahnhofstraße werden hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung auf dem in Rede stehenden Grundstück nunmehr folgende Festsetzungen getroffen:

Mischgebiet	Mi
max. Zahl der Vollgeschosse	IV
Grundflächenzahl GRZ	0,6
Geschossflächenzahl GFZ	1,2
Bauweise	Geschlossen

Anderungspunkt 3

Festsetzung eines Mischgebietes statt bisher Fläche für den Gemeinbedarf

Die ehemalige Villa Arndt wurde nach dem Verkauf der Grundstücke des ehem. Neunkircher Eisenwerkes neben dem zentralen Verwaltungsgebäude vom Landesamt für Straßenwesen mit übernommen und diente als Druckerei. Das Villengebäude steht unter Denkmalschutz, die dazugehörige Grundstücksfläche war bisher als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Das Grundstück nebst Villa wurde inzwischen wieder einer privaten Nutzung (als Druckerei) zugeführt und unterliegt somit nicht mehr dem Gemeinbedarf. Von daher wird die Fläche entsprechend der dort ausgeübten Nutzung als Mischgebiet festgesetzt.

Anderungspunkt 4

Festsetzung eines Mischgebietes im Umfeld des ehemaligen Wasserturms

In dem ehem. Wasserturm des Neunkircher Eisenwerkes soll ein Freizeit- und Gastronomiezentrums errichtet werden. Das Gebäude des Wasserturms sowie dessen Umfeld werden in das Mischgebiet im Bereich der Stummschen Reithalle und des Wohnhauses am Hammergraben einbezogen. Außerdem wird die Verkehrsfläche der Saarbrücker Straße zu Gunsten eines Grünflächenanteils reduziert. Folgende Festsetzungen werden getroffen:

Mischgebiet	Mi
max. Zahl der Vollgeschosse	IX
Grundflächenzahl	0,4
Geschossflächenzahl	1,2

Anderungspunkt 5

Festsetzung eines Kerngebietes im Bereich des Parkplatzes West sowie einer Fläche für private Stellplätze hinter den Meisterhäusern

Durch die Ausweisung eines Kerngebietes in einer Größenordnung von rd. 9.000 qm sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Einkaufszentrums im Bereich des heutigen Parkplatzes West geschaffen werden.

In dem geplanten Kerngebiet dieser Größenordnung können ca. 6.000 qm zusätzlicher Verkaufsfläche geschaffen werden.

Die Erweiterung des Stellplatzangebotes in Form einer 2-geschossigen Parkpalette unter Integration des Parkplatzes hinter den Meisterhäusern ist unmittelbar an das überörtliche Straßensystem (L10.124, A8) angebunden.

Auf diese Weise wird der unerwünschte Parksuchverkehr in der Innenstadt vermieden. Die zusätzlichen Stellplätze sind auch für die sich in unmittelbarer Nähe befindlichen bzw. geplanten kulturellen Einrichtungen, wie Stummsche Reithalle, geplantes Industriemuseum und Gastronomiezentrums "Wasserturm" von großer Bedeutung.

Für das Kerngebiet sind folgende Festsetzungen vorgesehen:
GRZ = 1,0 GFZ = 3,0 Zahl der Vollgeschosse: III

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 7 BauNVO sollen die zulässigen Nutzungen gem. § 7 Abs. 1 BauNVO auf das 1.. Geschoß beschränkt werden. Das 2. und 3. Geschoß soll nur als Parkebene genutzt werden.

3. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Die von der Änderung betroffenen Bereiche liegen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes und sind besonders kenntlich gemacht.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden zu der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 Stadtkernerweiterung gehört:

1. Kommunaler Abfallentsorgungsverband Saar, Saarbrücken
2. Landesamt für Umweltschutz - Naturschutz und Wasserwirtschaft, Saarbrücken
3. Gewerbeaufsichtsamt des Saarlandes, Saarbrücken
4. Untere Bauaufsichtsbehörde, im Hause
5. Oberbergamt für das Saarland und das Land Rheinland-Pfalz, Saarbrücken
6. Geologisches Landesamt des Saarlandes, Saarbrücken
7. Staatliches Institut für Gesundheit und Umwelt, Saarbrücken
8. Staatliches Gesundheitsamt Neunkirchen, Neunkirchen

9. Bundesvermögensamt, Saarbrücken
10. Minister der Finanzen, Saarbrücken
11. Staatliches Straßenbauamt, Neunkirchen
12. Industrie- und Handelskammer des Saarlandes, Saarbrücken
13. Handwerkskammer des Saarlandes, Saarbrücken
14. Der Landrat - Untere Naturschutzbehörde - Landratsamt, Ottweiler
15. Minister des Innern, Abt. B, Saarbrücken
16. Minister für Kultur und Wissenschaft, Saarbrücken
17. Universität des Saarlandes, Saarbrücken
18. Minister für Wirtschaft, Verkehr und Landwirtschaft, Saarbrücken
19. Neunkircher Verkehrsgesellschaft, Neunkirchen
20. Oberpostdirektion, Bereich Telekom, Saarbrücken
21. Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG, Neunkirchen
22. Saar-Ferngas AG, Saarbrücken
23. VSE AG, Saarbrücken
24. RWE Energie AG, Essen 1
25. Minister für Umwelt, Energie und Verkehr, Saarbrücken
26. Abwasserverband Saar, Saarbrücken

27. Polizeirevier Neunkirchen, Neunkirchen
28. Umlegungsstelle, im Hause
29. Saarbergwerke AG, Saarbrücken
30. Der Landrat - Untere Wasserbehörde -, Landratsamt, Ottweiler
31. Abt. für Tiefbau, im Hause
32. Ministerium für Frauen, Arbeit, Gesundheit und Soziales, Saarbrücken
33. Fernwärmeverversorgung Neunkirchen GmbH, Neunkirchen

5. Realisierung des Bebauungsplanes

Hinsichtlich der Auswirkungen einer Realisierung des Bebauungsplanes auf die natürlichen Lebensgrundlagen sind folgende Aspekte in den Bebauungsplan eingestellt:

- Umweltpotential Boden:

Durch eine Bebauung innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen werden Böden versiegelt bzw. der Versiegelungsgrad erhöht. Gegenüber dem derzeit geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen handelt es sich jedoch nur um eine zusätzliche Bodenversiegelung in geringem Umfang im Bereich hinter den Meisterhäusern.

- Umweltpotential Klima:

Der Verschlechterung der kleinklimatischen Situation durch Versiegelung bzw. Teilversiegelung des Bodens wird durch die vorgesehenen Anpflanzungen von Bäumen entgegengewirkt.

- Umweltpotential Vegetations- und Biotopschutz

Durch eine mögliche Bebauung innerhalb der neu ausgewiesenen Bauflächen gehen keine überörtlich bedeutsamen Vegetationsstrukturen verloren. Im Bereich des Kerngebietes handelt es sich um eine bereits befestigte Parkplatzfläche, eine Fläche mit einer ca. 6 Jahre alten Initialpflanzung (Arten: Gemeiner Liguster, Zitterpappel, Stieleiche, Weißweide, Wolliger Schneeball) sowie einer anthropogen gelenkten bodendeckenden Vegetation (Arten): Kriechmispel, Mahonie, Kranzspiere, Schneebere).

In dem gesamten Bereich sind 84 Baumstandorte von der Bauflächenausweisung betroffen. Dabei handelt es sich um die Arten Robinia, Acer platanoides, Tilia cordata und Alnus.

Zum teilweisen Ausgleich dieser Planungsfolgen sind an insgesamt 46 Standorten das Anpflanzen von standortgerechten Bäumen vorgesehen. Weiterhin sind zum Ausgleich zwei Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Dabei soll auf einer Fläche von rd. 1.100 m² durch die natürliche Sukzession ein funktionaler Übergang des angrenzenden Landschaftsparks in den Siedlungsbereich geschaffen werden.

6. Kosten

Für die im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahme sind nach grober Ermittlung ca. 22.000,-- DM anzusetzen.

7. Abwägung

Bei dem Vorhaben, den Bebauungsplan wie zuvor erläutert zu ändern, hat sich die Kreisstadt Neunkirchen von den Zielen der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 BauGB bestimmen lassen.

Insbesondere galt es dabei, stadtentwicklungspolitische Zielsetzungen und städtebauliche Notwendigkeiten gegen andere Interessen und Belange abzuwägen. Darüberhinaus galt es, die formulierten Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen.

Dies gilt insbesondere für die unter Punkt 1 und 5 erläuterten Änderungen. Durch die vorgesehenen Festsetzungen ergeben sich jedoch keine Konflikte zwischen den landesplanerischen Zielen einerseits und den stadtentwicklungspolitischen Absichten andererseits.

Die auf dem ehem. Südwerksgelände vorgesehene Ausweisung eines Mischgebietes eröffnet die Möglichkeit, den Innenstadtbereich mit einer adäquaten Nutzung sinnvoll abzurunden. Durch die Ausweisung eines Kerngebietes wird eine Vergrößerung des Warenangebotes ermöglicht, wodurch die private Entwicklung, die die Neunkircher Innenstadt seit 1990 genommen hat, weiter gestärkt wird. Heute befinden sich im Bereich der Innenstadt rd. 280 Einzelhandels- und einzelhandelsähnliche Betriebe sowie rd. 290 Dienstleistungsbetriebe. Dabei haben 25 % der Einzelhandelsbetriebe ein Sortiment, das den einfachen Bedarf deckt. 59 % der Geschäfte decken den mittleren Bedarf ab, während nur 17 % der Geschäfte Waren des gehobenen Bedarfs führen. Diese Verteilung entspricht der zentralörtlichen Funktion Neunkirchens als Mittelpunkt. Die vorgesehene Vergrößerung der Einzelhandelsfläche wird einerseits eine Erhöhung der Kaufkraftbindungsquote und in geringem Umfang auch eine Erweiterung des Einzugsbereiches zur Folge haben.

Eine Ausdehnung des Einzugsbereiches, über den eigentlichen Verflechtungsbereich mit derzeit rd. 160.000 Einwohnern hinaus, ist vor allem entlang der BAB 6 in die Westpfalz zu erwarten. Negative Auswirkungen auf die angrenzenden Mittelpunkte sind jedoch dadurch nicht absehbar. Innerhalb des bestehenden Einzugsbereiches wird jedoch eine Erhöhung der Kaufkraftbindungsquote angestrebt.

Insgesamt betrachtet wird das innerstädtische Zentrum durch die Festsetzung des Kerngebietes und die Errichtung eines Gastronomie- und Freizeitzentrums funktional an den Industriedenkmalbereich der Hochöfen und Gebläsehalle angebunden.

Das im Rahmen der Stadtkernerweiterung neu geschaffene Infrastrukturgerüst ist so ausgelegt, daß die zu erwartende zusätzliche Belastung nicht zu nennenswerten Verkehrsproblemen führt.

Der Ausweisung von Mischgebieten an der Ecke Bahnhofstraße/Wellesweilerstraße sowie auf der Fläche der ehem. Villa Arndt stehen keine planungsrelevanten Belange entgegen.

Die in Kapitel 5 genannten möglichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden durch die vorgesehenen Maßnahmen der Grünordnung minimiert und zum Teil ausgeglichen. Die nicht zu vermeidenden partiell auftretenden funktionalen Einbußen wurden in die Abwägung der zu berücksichtigenden privaten und öffentlichen Belange gem. § 1 Abs. 6 BauGB eingestellt. Im vorliegenden Fall wurde die Stärkung der Handels- und Dienstleistungsfunktion als höherwertiges stadtentwicklungspolitisches Ziel angesehen. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind durch die Änderung nicht zu erwarten.

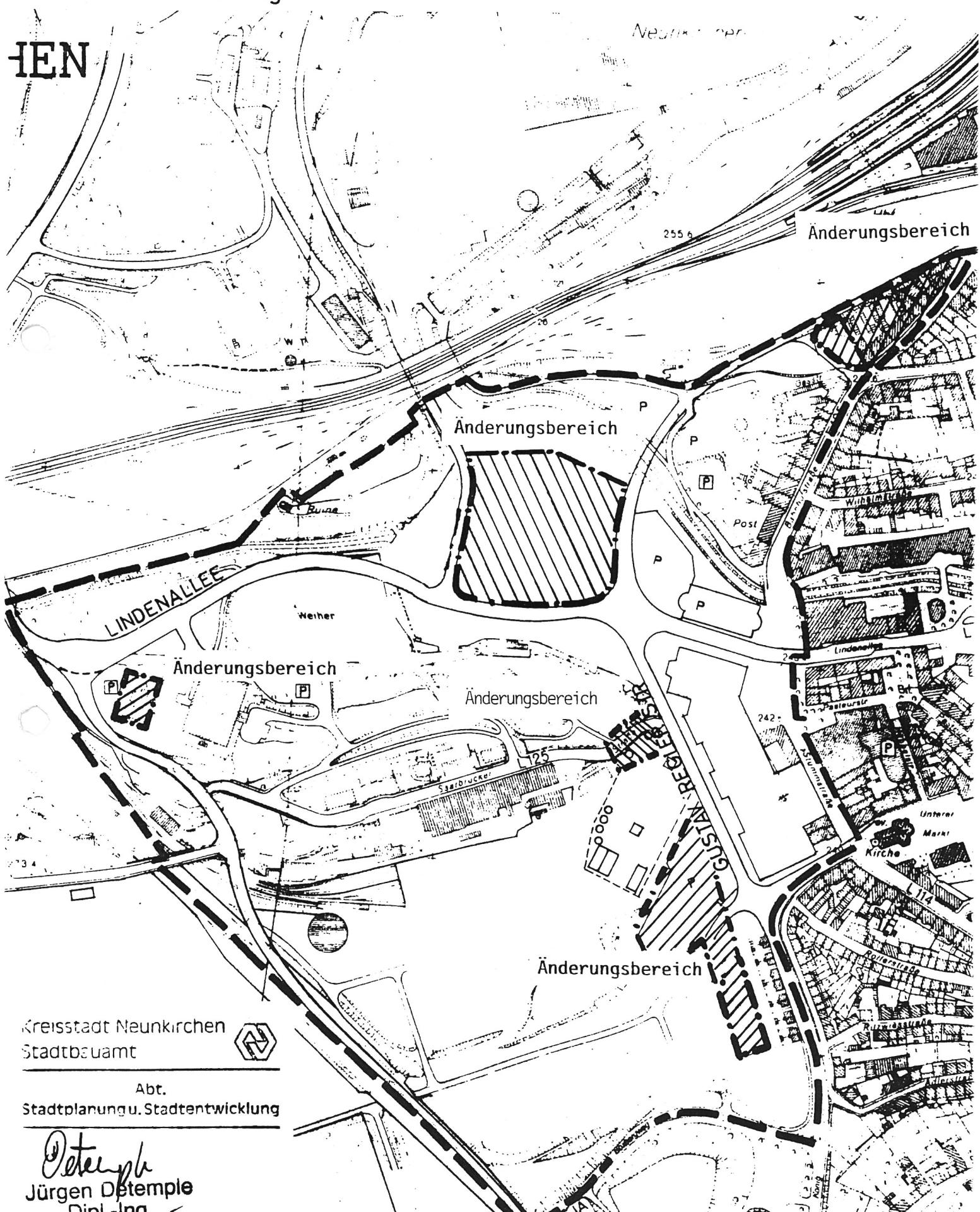
Die Kreisstadt Neunkirchen ist nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange der Auffassung, daß mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes den relevanten Belangen Rechnung getragen ist.


(Decken)

Geltungsbereich

Bebauungsplan Nr. 91 Stadtkernerweiterung

2. Änderung



Begründung

**zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91
Stadtnerweiterung in Neunkirchen**

Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 91 Stadtnerweiterung ist seit dem 18.04.1987 rechtsverbindlich und wurde seither zweimal im Wege qualifizierter Verfahren geändert.

Die 2. Änderung ist am 04.04.1996 in Kraft getreten.

Der Stadtrat der Kreisstadt Neunkirchen hat in seiner Sitzung am 16.07.2003 die Durchführung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Anlass der Änderung und Planungsziel

Die Kreisstadt Neunkirchen ist seit Jahren um die Ansiedlung eines attraktiven Mittelklassehotels in der Innenstadt auf dem unbebauten Südwerksgelände des ehemaligen Neunkircher Eisenwerkes bemüht.

Dass hierfür ein aktueller Bedarf besteht, wird durch eine Markt- und Standortanalyse aus dem Jahre 1997 verdeutlicht.

Danach fällt bei einer quantitativen Betrachtung des Hotelmarktes in Neunkirchen auf, dass keines der vorhandenen Häuser über eine größere Bettenzahl und über ausreichende Konferenz- und Tagungs-

räume verfügt und damit in der Lage ist, eine Busreisegruppe oder eine Tagungsveranstaltung (z.B. betriebliche Schulungen, Seminare, Verkaufspräsentationen) gleichzeitig aufzunehmen.

Das größte Haus am Platze verfügt über 60 Betten. Danach erfolgt ein drastischer Abfall in eine Betriebsgrößenstruktur von 34 und weniger Betten.

Im bundesweiten Vergleich, der bei Städten von 50.000 bis 100.000 Einwohnern bei ca. 60 Betten liegt, ist Neunkirchen somit unterdurchschnittlich positioniert.

Darüber hinaus wurde in der Standortanalyse festgestellt, dass in Ermangelung eines ausreichenden Hotelangebotes in Neunkirchen Nachfrager nach Hotelleistungen in die benachbarten Mittelzentren St. Ingbert und Homburg, teilweise auch nach Saarbrücken abwandern.

Bei einem Vergleich der Hotelmärkte in St. Ingbert und in Homburg mit dem Hotelangebot in Neunkirchen schneidet Neunkirchen sowohl bei der Bettenzahl als auch bei der qualitativen Hotelstruktur eindeutig am schlechtesten ab.

Aufgrund der derzeitigen Marktsituation werden in der Analyse zwei Hauptgästegruppen genannt; das sind die Geschäftsreisenden sowie Tagungs-, Seminar- und Veranstaltungsgäste.

Der Gutachter prognostiziert für ein neues Hotel der mittleren Preiskategorie, mit 60 - 80 Zimmern, in Neunkirchen gute Marktchancen.

Im Bemühen um eine Hotelansiedlung ist die Stadt in Kontakt mit mehreren auf dem Hotelmarkt tätigen Investoren gekommen.

Bei den durchgeführten Verhandlungen hat sich gezeigt, dass sich die Errichtung eines Hotels nur in Kombination mit einer ertragsbringenden Begleitnutzung realisieren lässt.

Vor diesem Hintergrund wurde eine Konzeption entwickelt, die allerdings die Änderung des in Rede stehenden Bebauungsplanes notwendig macht.

Geltungsbereich der Planänderung

Die Bebauungsplanänderung umfasst das brachliegende Südwerksgelände des ehemaligen Neunkircher Eisenwerkes am Rande der Innenstadt.

Es wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Blies, im Osten durch den westlichen Straßenrand der Gustav-Regler-Straße, im Süden durch den nördlichen Straßenrand der Lindenallee und im Westen durch den östlichen Straßenrand der Nordwerkszufahrt.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

An der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes werden folgende Träger öffentlicher Belange beteiligt:

EVS-Abfallwirtschaft, EVS-Abwasserwirtschaft, Landesamt f. Umweltschutz, Landesamt für Arbeitssicherheit, Kreisstadt Neunkirchen-Untere Bauaufsichtsbehörde, Oberbergamt f.d. Saarland, Geologisches Landesamt d. Saarlandes, Staatl. Institut f. Gesundheit, Gesundheitsamt Neunkirchen, Ministerium f. Wirtschaft, Landesamt f. Straßenwesen, IHK Saarland, Handwerkskammer d. Saarlandes, Kinderbüro Neunkirchen, Der Landrat-Untere Naturschutzbehörde, Ministerium f. Inneres u. Sport-Referat B4-, Neunkircher Verkehrsgesellschaft, Deutsche Post AG, Kommunale Energie- u. Wasserversorgung AG, Saar-Ferngas AG, Ministerium f. Umwelt, Polizeiinspektion Neunkirchen, Deutsche Steinkohle AG-Abt. ZT 11, Der Landrat-Untere Wasserbehörde-, Kreisstadt Neunkirchen-Abt. f. Tiefbau, Ministerium f. Frauen, Saarberg-Fernwärme GmbH, Stadtverwaltung Ottweiler, Stadtverwaltung Bexbach, Gemeinde Kirkel, Stadtverwaltung St. Ingbert, Gemeinde Spiesen-Elversberg, Stadtverwaltung Friedrichsthal, Gemeinde Schiffweiler, R S W, DB Station & Service.

Planungsrechtliche Festsetzungen, Darstellungen und Hinweise

*** Baugebiete**

Das bisher im Bebauungsplan ausgewiesene Mischgebiet wird in seiner Ausdehnung reduziert und unter Inanspruchnahme einer bisher ausgewiesenen Buswendeschleife entlang der Gustav-Regler-Straße ein Kerngebiet festgesetzt.

Die im Kerngebiet allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe werden einer Beschränkung hinsichtlich Branche und Waren sortiment sowie der zulässigen Geschossfläche wie folgt beschränkt:

- Einzelhandelsbetriebe des Elektrofachhandels (Elektrogeräte, TV, Video, Computer, Hard- und Software) mit einer höchstzulässigen Geschossfläche von 4.700 qm (Verkaufsfläche 3.500 qm).

In beiden Baugebieten werden Vergnügungsstätten nicht zugelassen werden.

Die überbaubaren Flächen werden hinsichtlich ihrer Lage neu geordnet und in ihrer Ausdehnung reduziert. Die der Innenstadt abgewandte Fläche des Südwerksgeländes soll unbebaut bleiben und die notwendigen Stellplätze aufnehmen.

*** Verkehrsflächen**

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Buswarteschleife an der Gustav-Regler-Straße wird an einen Standort außerhalb des Plangebietes verlegt.

*** Grünflächen**

Die bisher entlang der Blies festgesetzten Grünflächen bleiben unberührt. Die Grünfläche zwischen der Gustav-Regler-Straße und der Buswarteschleife wird entlang der Gustav-Regler-Straße und entlang der Lindenallee neu zugeordnet und mit einem sog. Pflanzgebot belegt. Die Stellplatzfläche ist im festgesetzten Raster mit Bäumen zu bepflanzen.

*** Altlasten**

Das Plangebiet ist im Zusammenhang mit weiteren Flächen im Altlastenkataster des Saarlandes unter der Ordnungsnummer ELS 4026 erfasst. Vor diesem Hintergrund wurden ingenieurbiologisch-bodenmechanische sowie umwelttechnische Untersuchungen durchgeführt.

Im Textteil des Bebauungsplanes wird besonders darauf hingewiesen.

Das Ergebnis der Untersuchungen ist in einem Gutachten vom 14.12.1993 unter der Nr. 799/1093 zusammengefasst. Dieses Gutachten ist Bestandteil der Begründung und aus redaktionellen Gründen als Anhang beigefügt.

*** Überschwemmungsgebiet**

Der Änderungsbereich liegt im, mit Verordnung des MfU vom 11.11.2000, festgesetzten Überschwemmungsgebiet an der Blies.

Das Recht einer baulichen Nutzung war aber bereits mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes am 18.04.1987 geschaffen worden, so dass es durch die nachträglich erlassene einschränkende Verordnung vom Grundsatz her nicht gehindert werden kann.

In der Bebauungsplanänderung wird die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes dargestellt und die max. zulässige Geländehöhe festgesetzt. Darüber hinaus wird geprüft ob per Satzungserlass (örtliche Bauvorschriften) auf Grundlage des § 49a Abs. 3 SWG die direkte Einleitung des Niederschlagswassers in die Blies vorgeschrieben werden kann. Eine fachtechnische Abstimmung mit den Landesamt für Umweltschutz ist durchgeführt worden. Bedenken gegen das Planungsvorhaben wurden von dieser Seite nicht erhoben, insbesondere auch unter dem Aspekt des bereits bestehenden Rechtes auf Bebauung und der Tatsache, dass das Gelände mit den Industrieanlagen eines Eisenhüttenwerkes bebaut war.

* Kriegsmunition

Nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen beim Ministerium des Innern des Saarlandes kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet Kriegsmunition anzutreffen ist.

Im Bebauungsplan wird besonders darauf hingewiesen, mit dem Vermerk, wo evtl. Munitionsfunde zu melden sind.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach den einschlägigen Vorschriften des § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Schutzes der Umwelt insbesondere des Natur- und Landschaftsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen und in den Abwägungsprozess einzustellen, wenn aufgrund des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Demnach ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 BauGB nur einmal, nämlich bei der Bauleitplanung, im Rahmen der Abwägung abschließend zu entscheiden. Diese Voraussetzung ist nur dann erfüllt, wenn bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen im Sinne der Eingriffsdefinition des § 8 Abs. 1 BNatSchG festgesetzt werden sollen. Solche Eingriffe sind, wenn sie nicht vermieden werden können, auszugleichen.

Ein Ausgleich ist nach den Regelungen des § 1a Abs. 3 Satz 4 jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden keine Eingriffe ausgelöst, die nicht schon im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig sind über die bereits in der Erstfassung des Bebauungsplanes entschieden war.

Abwägung

Die Kreisstadt Neunkirchen ist nach wie vor um eine Stärkung der Attraktivität ihrer Innenstadt bemüht.

So soll z.B. der nachgewiesene Mangel an Beherbergungsplätzen für Geschäfts-, Tagungs- und Seminarreisende, die vorwiegend Aufenthalts- und Übernachtungsmöglichkeiten in den Stadtzentren suchen, beseitigt werden.

Darüber hinaus ist die Kreisstadt Neunkirchen um eine ausgewogene und insbesondere auch nachfragegerechte Präsens von Einzelhandelsbranchen im innerstädtischen Bereich bemüht.

Trotz der bisher mit großem Erfolg betriebenen Ansiedlungspolitik ist der Prozess noch nicht abgeschlossen.

Es besteht immer noch eine Unterversorgung auf dem Gebiet des Elektrofachhandels.

Vor diesem Hintergrund ist auch die Absicht der Kreisstadt Neunkirchen zu verstehen, im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung innenstadtnah ein z.T. branchengebundenes Kerngebiet (mit Begrenzung der höchstzulässigen Geschossfläche) festzusetzen.

Die Kreisstadt Neunkirchen ist der Auffassung, dass mit den erläuterten Änderungen ein bedeutender Beitrag zur notwendigen Stärkung der innerstädtischen Handelsfunktion geleistet werden kann, insbesondere auch im Hinblick auf die mittelzentrale Funktion die die Kreisstadt Neunkirchen zu erfüllen hat.

Planverwirklichung und Folgeverfahren

Die neu formulierten Festsetzungen im geänderten Plan sollen kurzfristig umgesetzt werden. Bodenordnende Maßnahmen sind hierzu nicht erforderlich, da die Kreisstadt Neunkirchen Eigentümer der in Rede stehenden Grundstücksfläche ist.

Planentwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist Bestandteil der im Verfahren befindlichen 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Kreisstadt Neunkirchen.

Der Entwurf dieser 5. Änderung sieht für das in Rede stehende Gebiet eine Mischbaufläche vor. Das nunmehr festgesetzte Kerngebiet wird demzufolge der künftigen Darstellung des Flächennutzungsplanes der Kreisstadt Neunkirchen entsprechen.

Der Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes hat in der Zeit vom 26.02.2003 bis einschl. 27.03.2003 öffentlich ausgelegen. Planungsrechtlich relevante Einwände wurden dagegen nicht vorgebracht, so dass nunmehr von der sogenannten Planreife der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgegangen werden kann.

Anhang

Ergebnis der ingenieurbiologisch-bodenmechanischen sowie umwelt-technischen Untersuchungen Nr. 799/1093 des Technischen Büros Dr. Marx auf dem Gelände des ehemaligen Südwerkes des Neunkircher Eisenwerkes.

**Aufstellung der 4. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 91
Stadtnerweiterung
Satzungsstand**

<u>1</u>	<u>VORBEMERKUNGEN</u>	4
<u>2</u>	<u>ZIELSETZUNG DER STADT</u>	4
<u>3</u>	<u>PLANVERFAHREN</u>	5
<u>4</u>	<u>INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	6
4.1	Lage des Plangebiets, Geltungsbereich	6
4.2	Bestandssituation	6
4.3	Naturraum und Nutzungsgüter	7
4.3.1	Naturraum und Relief	7
4.3.2	Geologie und Böden	7
4.3.3	Klima und Lufthygiene	8
4.3.4	Oberflächengewässer / Grundwasser	8
4.3.5	Biototypen und Nutzungsstrukturen	8
4.3.6	Schutzgebiete	9
4.3.7	Rote Liste	9
4.3.8	Arten- und Biotopschutzprogramm	10
4.3.9	FFH/EU-VSRL	10
4.3.10	Tierwelt	10
4.3.11	Geschützte Tier- und Pflanzenarten	10
4.3.12	Geschützte Vogelarten	10
4.3.13	Lebensraumtypen (LRT)	10
4.3.14	Landschaftsbild	10
4.3.15	Menschen / Erholung	11
4.3.16	Landwirtschaft / Forstwirtschaft	11
4.3.17	Kultur- und Sachgüter	11
4.3.18	Integrierte Grünordnung	11
<u>5</u>	<u>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN</u>	12
5.1	Vorgaben der Raumordnung	12
5.2	Flächennutzungsplan	12
5.3	Sanierungsgebiete	13
5.4	Restriktionen für die Flächennutzung	13
5.4.1	Altlasten	13

5.4.2	Denkmalschutz	14
5.5	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	14
6	<u>ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</u>	14
6.1	Art der baulichen Nutzung	14
6.2	Maß der baulichen Nutzung	15
6.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	15
6.4	Flächen für Gemeinbedarf	15
6.5	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	15
6.6	Grünflächen	16
6.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
6.8	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
6.9	Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen	16
6.10	Kennzeichnung	17
7	<u>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND ABWÄGUNG</u>	17

1 VORBEMERKUNGEN

Der Bebauungsplan Nr. 94 Stadtkerneerweiterung der Kreisstadt Neunkirchen ist seit dem 16.04.1987 rechtsverbindlich. Seither wurde er drei Mal im Zuge qualifizierter Verfahren geändert. Die zuletzt durchgeführte 3. Änderung ist am 15.03.2004 rechtskräftig geworden.

Am 23.02.2011 hat der Stadtrat der Kreisstadt Neunkirchen den Beschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Stadtkerneerweiterung“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB gefasst.

2 ZIELSETZUNG DER STADT

- Umsetzung der Ziele des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts Neunkirchen 2010/2020 und des Handlungsprogramms City-Nord der Kreisstadt Neunkirchen durch Aufwertung und Ergänzung des öffentlichen Raumes im Bereich der City Nord

Die sich ändernden Rahmenbedingungen durch den wirtschaftlichen Strukturwandel, die Änderungen im (innenstadtrelevanten) Einzelhandel und die Auswirkungen des demografischen Wandels zeigen sich in den letzten Jahrzehnten vor allem im Funktionswandel bzw. –verlust der Bahnhofstraße als zentrale innerstädtische Einkaufsachse. Bauliche Dichte, Leerstand und Sanierungsstau kamen besonders im Bereich der oberen Bahnhofstraße immer deutlicher zum Vorschein.

Auf der Grundlage übergeordneter Entwicklungskonzeptionen und Handlungsprogramme wurde die Stadt aktiv. Im Bereich der oberen Bahnhofstraße wurde durch den Abriss leerstehender Bausubstanz Fläche für die Gestaltung des öffentlichen Raumes geschaffen. Neben einem attraktiven Eingangsbereich zur City sollen insbesondere neue innerstädtische Freiflächen geschaffen und die weitere Quartiersentwicklung unterstützt werden. Durch den Ausbau des Endpunktes der Bahnhofstraße als verkehrsfreier öffentlicher Aufenthalts- und Kommunikationsbereich kommt die Stadt dem Ziel der gestalterischen Aufwertung und funktionalen Anpassung der ehemaligen zentralen Einkaufsachse einen großen Schritt näher.

Durch diese Maßnahmen erwartet die Stadt hier positive Impulse auf die Entwicklung als innerstädtischer Wohnstandort.

- Ausbau Neunkirchens als Kulturstandort

Neunkirchen ist die zweitgrößte Stadt im Saarland mit einem sich ständig weiterentwickelnden Kulturprogramm. Die Entwicklung in der Eventbranche zeigt aber auch, dass es neben einem profilierten Programm eine besondere Lokalität mit entsprechendem Umfeld braucht, um zukünftig konkurrenzfähig zu bleiben.

Der jetzige zentrale Veranstaltungsort im Bürgerhaus entspricht nicht mehr den heutigen Ansprüchen professioneller Kulturarbeit (z.B. geringe Platzkapazität, problematische Akustik und Zufahrt, unzureichendes Stellplatzangebot) und auch die provisorische und

sehr kostenintensive derzeitige Nutzung der offenen Gebläsehalle bildet keine reale Alternative.

Mit dem Standort der Gebläsehalle im alten Hüttenareal bieten sich neben der spektakulären Kulisse von Hochofenanlage und dem bereits als Freizeitstandort ausgebauten Wasserturm ideale Entwicklungsmöglichkeiten in hervorragend erschlossener Umgebung.

Ziel im Bereich Wasserturm und Gasgebläsehalle ist der Erhalt der städtebaulichen Ordnung durch die Optimierung der Flächennutzung (Bereitstellung von Flächen zum Ausbau der Gebläsehalle zu einer Eventhalle). Zu diesem Zweck wird die Gemeinbedarfsfläche in westliche Richtung in den Hüttenpark erweitert.

- Sicherung und Aufwertung der City-Nord (durch Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzeptes der Kreisstadt Neunkirchen)

Der Stadtrat der Kreisstadt Neunkirchen hat am 15.12.2010 ein Vergnügungsstättenkonzept beschlossen, das insbesondere für den gesamten Blockbereich zwischen Gustav-Regler-Straße und oberer Bahnhofstraße keine weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten vorsieht. Aufgrund der derzeit bereits hohen Anzahl an Vergnügungsstätten im direkten Umfeld (mehrere Spielhallen, Erotikshops und eine Diskothek) und den damit bereits eingetretenen „Trading down“-Effekten (Leerstände durch Geschäftsverlagerung, weitere Ansiedlungsversuche von Spielhallen im Umfeld, problematisches Sicherheitsgefühl in den Nachtstunden etc.) muss eine weitere Ansiedlung ausgeschlossen werden. Nur durch dieses aktive Eingreifen in den abwärtsverlaufenden Entwicklungsprozess und Identitätsverlust kann die Stadt die Grundlage für die Wiederherstellung einer attraktiven innerstädtischen gemischten Struktur mit dem Schwerpunkt der Wohnnutzung schaffen.

3 PLANVERFAHREN

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB können Bebauungspläne aufgestellt werden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist für die Bereiche Mischgebiete bzw. Gemeinbedarfsflächen (kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) mit einer überbaubaren Gesamtfläche von ca. 7.000 qm aus. Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs.2 BauGB zu ändern. Ein Umweltbericht ist somit nicht erforderlich.

Der 4.Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Stadtkernerweiterung“ liegt die aktuelle relevante Bau- und Umweltgesetzgebung zu Grunde, die auf dem Plan unter Gesetzesgrundlagen aufgeführt ist.

4 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

4.1 Lage des Plangebiets, Geltungsbereich

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 Stadtkernerweiterung liegt im westlichen bzw. nordwestlichen Randbereich der Kernstadt von Neunkirchen. Sie umfasst zwei Teilbereiche mit einer Gesamtgröße von ca. 2,3 ha.

Der 1. Teil des Änderungsbereiches befindet sich in der Innenstadt am nördlichen Ende der Bahnhofstraße.

Der Geltungsbereich liegt zwischen der Gustav-Regler-Straße und der oberen Bahnhofstraße. Im Norden reicht er bis zur Höhe der Straße "Am Steilen Berg" und im Süden wird er durch die Wellesweiler Straße begrenzt.

Der zweite Änderungsbereich umfasst den Wasserturm einschließlich des südlich angrenzenden Areals der Gasmaschinenzentrale. Es wird im Norden durch die Saarbrücker Straße, im Osten durch die Westspange und im Südwesten durch den Hüttenpark begrenzt.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

4.2 Bestandssituation

Das Areal des nördlichen Änderungsbereichs wird derzeit über die bestehende obere Bahnhofstraße an das innerstädtische Verkehrsnetz angebunden. Von der Kreuzung Gustav-Regler-Straße / Am Steilen Berg wird sie Richtung Stadtmitte im Einrichtungsverkehr befahren und erschließt die angrenzende gemischt genutzte Gebäudezeile mit den rückwärtig angebauten Nebengebäuden.

Die derzeitig als provisorischer Parkplatz genutzte Freifläche in der oberen Bahnhofstraße entstand nach Abriss der ehemaligen Wohn- und Geschäftsbebauung.

Jenseits der Gustav-Regler Straße grenzen durch eine Böschungsmauer bzw. begrünte Böschung getrennt die Anlagen der Deutschen Bundesbahn. Gegenüber begrenzt die 3-geschossige Bebauung der oberen Bahnhofstraße den Planungsbereich.

Die Umgebungsnutzung ist durch eine Mischnutzung mit Einzelhandel, Gastronomie-, Vergnügungsstätten und Dienstleistung in den Erdgeschoßzonen sowie überwiegender Wohnnutzung in den Obergeschossen gekennzeichnet.

Der südliche Änderungsbereich wird durch die denkmalgeschützten Zeugnisse der industriellen Vergangenheit Neunkirchens geprägt.

Von der Westspange aus wird der zentrale, als Parkplatz genutzte Innenhof direkt erschlossen. Er wird umgeben vom Kultur- und Freizeittreff im umgebauten Wasserturm mit seinen unterschiedlichen Einrichtungen (z.B. Gastronomiebetrieben wie das Brauhaus, Kino, Stadtradio, Fitnesseinrichtung), dem Hochofenareal als teilbegehbares Industriedenkmal und „Freilichtmuseum“ sowie der Gebläsehalle als rückwärtiger Abschluss. Letztgenannte ist aufgrund der Witterungsabhängigkeit (offene Halle) in den Sommermonaten durch einen provisorischen Umbau für kulturelle Veranstaltungen nur sehr eingeschränkt zu nutzen.

Der rückwärtige Bereich ist teilweise befestigt, geht in eine reine Wiesenfläche über und beinhaltet Reste der abgebrochenen Industrieanlagen. Die zum Hüttenpark ansteigenden Böschungen sind am Rand zum Hüttenpark begrünt.

Da es sich bei den Änderungsbereichen um bereits bebaute Areale handelt und keine zusätzliche Bebauung vorgesehen ist wird die Ver- und Entsorgung über die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen gewährleistet.

4.3 Naturraum und Nutzungsgüter

4.3.1 Naturraum und Relief

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit „Neunkircher Talkessel“ (NE 191.3), der einen Teilbereich des „Saarkohlenwaldes“ (NE 191.0) darstellt.

Der nördliche Änderungsbereich (mittlere Höhe bei 249 m über NN) fällt von West nach Ost im Mittel mit 2,60 % Gefälle und von Nord nach Süd mit einem Gefälle von 4,30 % ab.

Im südlichen Änderungsbereich liegt der Parkplatz zwischen den beiden Hochöfen auf 245 m über NN, während die Gasgebläsehalle auf einem Niveau von 251 m über NN liegt. Der ebene Bereich hinter der Halle wird nordwestlich von einer 7,40 m hohen und ca. 30 % steilen Einschnittsböschung begrenzt. Nach Südosten hin geht das Gelände in eine zum Heinitzbach hin abfallende ca. 4,00 m hohe Böschung über.

4.3.2 Geologie und Böden

Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich des Karbon. Die geologischen Verhältnisse sind von den Geisheck- und Luisenthalerschichten geprägt, die zu überwiegend lehmigen Braunerden verwittern.

Innerhalb der Geltungsbereiche sind keine natürlichen Bodenformationen vorzufinden, da das Gelände baulich genutzt bzw. intensiv anthropogen überformt wurde.

Im nördlichen Änderungsbereich wurde eine Fläche nach dem Abriss leer stehender Gebäude als provisorischer Parkplatz mit Schotter angelegt.

Der südliche Änderungsbereich im ehemaligen Hüttenareal wurde im Rahmen des Gutachtens „Grundlagenermittlung zur Versickerung von Niederschlagswasser im Stadtgebiet von Neunkirchen“ von der Dr. Marx GmbH aus dem Jahre 2000 als eine Altlasten- und kontaminationsverdächtige Fläche erfasst.

Eine Immissionsgefährdung des Bodens ergibt sich durch die allgemeine Luftverschmutzung aus Industrie, Verkehr und privaten Haushalten.

Aufgrund der Topographie besteht in den beiden Untersuchungsräumen eine sehr geringe Erosionsgefährdung der Böden. Die steilen Böschungsbereiche sind flächig mit Gehölzen bestockt, die ihrerseits eine Erosion verhindern.

4.3.3 Klima und Lufthygiene

Das Klima kann als subatlantisch geprägt bezeichnet werden. Vorherrschende Westwinde bringen durchschnittlich Niederschlagsmengen von 900 mm/Jahr. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei 9 Grad C.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass von einer gewissen Grundbelastung von Immissionen auszugehen ist, deren Ursache in dem großräumigen Transport von Schadstoffen in der Luft zu suchen ist.

Im südlichen Änderungsbereich dienen die Gebüsche der lokalen Frischluftproduktion sowie ihrer klimatisch ausgleichenden und lufthygienisch filternden Funktionen. Im Bereich des Rasens entsteht Kaltluft. Durch die vorhandenen Barrieren wie die Gasgebläsehalle und die Gehölzstrukturen zum Heinitzbach ist der Abfluss der Luftmassen teilweise beeinträchtigt.

4.3.4 Oberflächengewässer / Grundwasser

Der geologische Untergrund ist zur Versickerung im Allgemeinen nicht geeignet.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Heinitzbach, ein Gewässer III. Ordnung, verläuft in einem Abstand von ca. 10 m östlich des südlichen Änderungsbereiches.

Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

4.3.5 Biotoptypen und Nutzungsstrukturen

Die reale Vegetation zeigt die durch menschliche Eingriffe entstandene Kulturlandschaft mit der heutigen Nutzung, die im Bestandsplan dargestellt wird. Die Bestandserfassung erfolgte im Herbst 2010.

Es handelt sich im Bereich der „Oberen Bahnhofsstraße“ um bebaute sowie anthropogen stark beeinflusste Flächen innerhalb der Ortslage.

Der südliche Änderungsbereich ist geprägt vom Wasserturm, den Hochöfen und der Gasgebläsehalle. Die Erweiterungsfläche ist Bestandteil des Hüttenparks I, einer großflächigen öffentlichen Grünfläche, die geprägt ist von Baumreihen, Gebüsche und ausgedehnten, extensiv gepflegten Wiesen.

Die Einordnung und Nummerierung der Biotop- und Vegetationstypen erfolgte gemäß Leitfaden „Eingriffsbewertung des Ministeriums für Umwelt“ (2001). Im Einzelnen kommen folgende Einheiten vor:

Wälder, Forsten, Gebüsche (1)

Sonstiges Gebüsch (1.8.3)

Das südliche Änderungsgebiet zeichnet sich durch Gebüsche an den steilen Böschungen aus. Die nordwestliche Böschung hinter der Halle ist mit Hundsrose, Weißdorn, Bluthartriegel, Hasel mit Stammdurchmesser STD bis 5 cm bestockt, punktuell mit Traubeneiche mit STD bis 10 cm.

Die südwestlichen Böschungen, vor und hinter der Halle, werden dominiert von Salweiden, Zitterpappeln mit STD bis 15 cm, sowie Hundsrose, Hasel, Liguster, Bluthartriegel mit STD bis 5 cm.

Die Bestände sind von mittlerer ökologischer Wertigkeit.

Besiedelte Bereiche, Verkehrsflächen (3)

Vollversiegelte Fläche (3.1)

Im nördlichen Untersuchungsgebiet sind die Hinter- und Garagenhöfe im Bereich der Bebauung, der Straßenraum und die Bürgersteige versiegelt. Der Parkplatz an der Sparda Bank ist teilweise asphaltiert.

Im südlichen Änderungsbereich befindet sich zwischen Hochofen und Gasgebläsehalle ein befestigter Parkplatz. Im rückwärtigen Bereich der Gasgebläsehalle sind Teilflächen (ca. 250 m²) versiegelt.

Diese Flächen sind ökologisch gesehen ohne Bedeutung.

Teilversiegelte Flächen (3.2)

Dazu zählen der provisorische Schotterparkplatz an der „Oberen Bahnhofstraße“, Teilbereiche des Sparda Bank Parkplatzes sowie ein ca. 30 m² großer Geländestreifen in Schotter hinter der Gasgebläsehalle.

Die Flächen sind von sehr geringer Bedeutung.

Straßenbegleitgrün (3.3.2)

Die beiden Parkplätze an der „Oberen Bahnhofstraße“ sind partiell mit Bodendeckern wie Schneebiere, Felsenmispel, Spiersträuchern und einer geschnittenen Ligusterhecke eingegrünt. Punktuell stehen an der Gustav-Regler-Straße Platanen mit STD bis 30 cm. In der „Oberen Bahnhofstraße“ befinden sich 4 Baumtore, jeweils aus 4 Spitzahornbäumen mit STD bis 30 cm.

Der Parkplatz am Hochofen ist zur Gustav-Regler-Straße mittels einer Spitzahornbaumreihe mit STD bis 25 cm eingegrünt. Die Bestände sind von geringer bis mittlerer Bedeutung.

Freiflächen (3.4)

Der Grünbereich um den Wasserturm besteht teilweise aus Pflanzbeeten mit Ziergehölzen.

Die artenarmen Bestände sind von geringer ökologischer Wertigkeit.

Zierrasen (3.5.1)

Im Umfeld des Wasserturmes sind ausgedehnte Rasenflächen, die punktuell mit Säulen-hainbuchen mit STD bis 10 cm bepflanzt sind.

Ein regelmäßig gemähter Zierrasen (ca. 220 m²) befindet sich hinter der Gasgebläsehalle.

Die Bestände sind von sehr geringer Wertigkeit.

4.3.6 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete gem. § 23, 26, 27, 28, 29 und 32 BNatSchG vorhanden sowie kein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG vorhanden.

4.3.7 Rote Liste

Das Vorkommen von Rote-Liste-Arten ist innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

4.3.8 Arten- und Biotopschutzprogramm

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP-Daten zum Biotopschutz) sind keine Aussagen zu dieser Fläche enthalten.

4.3.9 FFH/EU-VSRL

Es sind keine gemeldeten Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitat bzw. EU-Vogelschutz-Richtlinie) betroffen.

4.3.10 Tierwelt

Zur Tierwelt wurden keine eigenen Untersuchungen für notwendig erachtet. Die Gebüsche bieten Lebensraum und übernehmen eine raumgliedernde Funktion. Sie dienen baum- und buschbrütenden Vögeln sowie Wildbienen und Hummeln als Brutraum und bieten Nahrung für Blütenbesucher, wie Schmetterlinge und Schwebfliegen und für samen- und fruchtzehrende Vögel. Aufgrund enger Wechselbeziehungen zwischen Biotopausstattung und Habitatseignung für verschiedene Tiergruppenarten ist davon auszugehen, dass das südliche Planungsgebiet für die Tierwelt in seiner Gesamtheit gesehen von geringer bis mittlerer Bedeutung ist.

4.3.11 Geschützte Tier- und Pflanzenarten

Im Plangebiet und im Umfeld liegen keine Fundnachweise von Tier- und Pflanzenarten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie vor. Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches und der vorhandenen weitgehend versiegelten Strukturen sowie des Störgrads innerhalb des intensiv genutzten städtischen Bereiches ist nicht mit o. g. Arten zu rechnen.

4.3.12 Geschützte Vogelarten

Es wurde keine Vogelart des Anhangs I der VS-RL im Plangebiet oder angrenzend zum Geltungsbereich nachgewiesen. Brutnachweise sind in diesem Bereich nicht bekannt. Die vorhandenen Gehölzstrukturen stellen potentielle Brutstätten sonstiger europäischer Vogelarten dar. Durch die Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche sind die Gebüsche und der Rasen partiell betroffen.

Fundnachweise für Rastvogelarten existieren im Plangebiet nicht.

Damit liegen keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG und des Art. 5 VSRL vor. Im Plangebiet sind keine Raststätten von Zugvogelarten bekannt i.S. Art. 4 (2) VS-RL.

4.3.13 Lebensraumtypen (LRT)

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden keine Lebensraumtypen des Anhangs 1 der FFH-RL festgestellt.

4.3.14 Landschaftsbild

Unter dem Landschaftsbild versteht man die äußereren, sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsformen von Natur und Landschaft. Dabei ist es generell so, dass eine Landschaft als umso wertvoller empfunden wird, je schöner und abwechslungsreicher sie sich darstellt.

Das Stadtbild in der „Oberen Bahnhofstraße“ wird geprägt durch die Bebauung, die Verkehrsflächen mit dem punktuellen Straßenbegleitgrün und den beiden Parkplatzflächen. Es ist von geringer Bedeutung.

Das Stadt- und Landschaftsbild im südlichen Änderungsbereich wird dominiert von den baulichen Anlagen des Hochofens, des Wasserturms, der Gasgebläsehalle und dem Randbereich des Hüttenparks. Es handelt sich hierbei um eine der größten städtischen Grünanlagen, die der wohnortnahmen Erholung dient. Die großflächigen Gehölzbestände des Parks wirken raumgliedernd und verhindern weitgehend Einblicke in den zu erweiternden Bereich. Für das Landschaftsbild ist das Gebiet von mittlerer Bedeutung.

4.3.15 Menschen / Erholung

Die umwelt- und wohlfahrtsbezogenen Funktionen des Plangebietes für den Menschen resultieren aus der Lage und der Strukturierung des Gebietes. Im Vordergrund der Betrachtung stehen die Aspekte Wohnen, Wohnumfeld/Erholung, Gesundheit und Wohlbefinden.

Der nördliche Änderungsbereich war fast komplett bebaut bzw. versiegelt. Nach dem Teilabriss der leer stehenden Bebauung wird die Fläche derzeit provisorisch als Parkplatz genutzt. Dieses Stadtquartier wird von Bebauung und Verkehrsflächen geprägt und ist unter den Aspekten Erholung, Wohnumfeld und Wohlbefinden von geringer Bedeutung.

Der südliche Änderungsbereich wird von Verkehrsflächen und ehemaligen Industriebauten dominiert. Lediglich die angrenzende Grünfläche „Hüttenpark“ wird von Naherholungssuchenden häufig frequentiert, da ein weitläufiges Wegenetz und Spielmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Sie ist für die Bevölkerung von großer Bedeutung.

4.3.16 Landwirtschaft / Forstwirtschaft

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen vorhanden.

4.3.17 Kultur- und Sachgüter

Die Gasgebläsehalle steht unter Denkmalschutz. Weitere Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

4.3.18 Integrierte Grünordnung

Gemäß den Regelungen des § 13 a BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen sinngemäß die Vorschriften des § 13 BauGB.

Nach § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren „... von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 und § 10 Abs.4 abgesehen.“

Darüber hinaus bestimmt § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB, dass im beschleunigten Verfahren „... in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr.1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten.

Dennoch gilt selbstverständlich auch für Bauleitpläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, weiterhin die Verpflichtung, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sachgerecht bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Um sicherzustellen, dass keine ökologisch überdurchschnittlich wertvollen Flächen von der Planung beeinträchtigt werden, wurde im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes eine ökologische Bestandsaufnahme und Bewertung des Plangebietes in verbal argumentativer Form erarbeitet, deren Ergebnisse in dieser Begründung dargelegt sind.

5 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

5.1 Vorgaben der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Landesentwicklungsplan Siedlung enthält keine der Planung entgegenstehenden Zielsetzungen.

Für den nördlichen Bereich enthält der Landesentwicklungsplan Umwelt lediglich die Darstellung eines Siedlungsbereiches als nachrichtliche Übernahme ohne weitere Konkretisierung. Der südliche Änderungsbereich ist als Standortbereich für kulturelles Erbe mit historischen Industriegebäuden dargestellt. Die Zielsetzung ist relevante Einrichtungen und Gebäude zu erhalten, nach Möglichkeit auszubauen und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Damit entspricht die funktionale Ergänzung des Hüttenensembles durch den geplanten Ausbau der Gebläsehalle als überregional bedeutsamer Veranstaltungsort den Vorgaben des LEP Umwelt.

5.2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln bzw. müssen - unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 bis 4 BauGB - beide Planungen miteinander in Einklang gebracht werden.

Mit der zum 01.01.2007 in Kraft getretenen Novelle des Baugesetzbuches gilt diese Vorschrift nicht mehr für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren „kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Neunkirchen wird für den Geltungsbereich der Änderungen gemischte Baufläche, Straßenverkehrsfläche innerhalb eines Sanierungsgebietes (nördlicher Änderungsbereich) sowie Gemeinbedarfsfläche für „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und Grünfläche (südlicher Änderungsbereich) dargestellt. Überlagert wird hier die Flächennutzung mit der Darstellung eines Denkmal- und Erhaltungsbereiches.

Der im Bebauungsplan geringfügig geänderte Verlauf der Verkehrsführung in Verbindung mit der Darstellung der vorgesehenen Grünfläche sowie die geringfügige Verschiebung der Gemeindbedarfsfläche wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung in den Flächennutzungsplan übernommen (Anpassung des Flächennutzungsplanes).

5.3 Sanierungsgebiete

Der nördliche Änderungsbereich liegt im Sanierungsgebiet Unterstadt. Der südliche Gelungsbereich (AHA-Gelände) liegt im Sanierungsgebiet Innenstadt.

5.4 Restriktionen für die Flächennutzung

5.4.1 Altlasten

Die kompletten jetzigen Änderungsbereiche waren schon Gegenstand vorheriger Bebauungsplanverfahren.

Im Plangebiet gibt es zwei Flächen, die unter Altlastenverdacht stehen:

Verdachtsfläche mit Ordnungsnummer ELS 4036 Malerbetrieb Schaak im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße / Wellesweilerstraße mit folgenden Einträgen:
Betriebszweig: Maler- und Anstreichergeschäft

Emissionspotenzial: Klasse 3

Transmissionsmöglichkeit: Klasse 2

Immissionsempfindlichkeit: Klasse 4

Erstbewertungsklasse 3: Gefährdung einer empfindlichen Nutzung ist nicht auszuschließen.

Handlungsvorschläge: Nähere Untersuchung erforderlich

Die Fläche ist heute überwiegend versiegelt (Parkplatz).

Bisherige Erfahrungen der Stadtverwaltung haben den Verdacht auf evtl. Gefährdungen nicht bestätigen können. Bei Erdarbeiten sind keine Auffälligkeiten festgestellt worden.

Verdachtsfläche mit Ordnungsnummer ELS 4260 Hochofenbereich des Neunkirchener Eisenwerks:

Betriebszweig: Hochofen, Stahlwerk - Eisenhütte

Erstbewertungsklasse 3:

Handlungsvorschläge: Nähere Untersuchung erforderlich

Die Fläche ist heute überwiegend versiegelt. Um den zentralen Parkplatz gruppieren sich die denkmalgeschützen Gebäude der Hochofenanlage. Diese werden als Freilichtmuseum oder Veranstaltungshalle genutzt. Der umgebaute Wasserturm enthält darüber hinaus gewerbliche Nutzungen wie z.B. Fitness-Center, Kino.

Im Bereich der erweiterten Gemeinbedarfsfläche ist aufgrund der Vornutzung mit industriellen Auffüllmassen zu rechnen.

Bisherige Maßnahmen waren allerdings ohne organoleptische Auffälligkeiten.

Die Verdachtseinträge mit Hinweisen zum weiteren Umgang sind in den Bebauungsplan zu übernehmen.

5.4.2 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Änderung liegt der Erhaltungsbereich Ensemble Eisenwerk (Hochöfen, Gebläsehalle, Wasserturm und verschiedene Denkmäler wie z.B. Hochofen, Schornstein, Gebläsehalle).

Eigentümerinnen und Eigentümer sowie die sonstigen Nutzungsberechtigten haben die Baudenkmäler zu erhalten, instandzusetzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen (§ 7 SDSchG).

Baudenkmälern dürfen z.B. nur mit Genehmigung in ihrem Bestand, Erscheinungsbild und mit An- oder Aufbauten verändert werden (§8 Abs. 1 SDSchG). Hierzu zählt auch bereits die Errichtung oder Änderung von Anlagen in der Umgebung, wenn diese das Erscheinungsbild eines Baudenkmales dauerhaft beeinträchtigen (§8 Abs. 2 SDSchG). Ebenso bedürfen gemäß §8 Abs. 3 SDSchG Veränderungen des Erscheinungsbildes von Denkmalbereichen der Genehmigung.

In Bezug auf den vorgesehenen Umbau der historischen Gebläsehalle ist der Denkmalschutz von Beginn an in die Planung mit einbezogen.

5.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Bereich der festgesetzten Mischgebiete sind überwiegend privat. Ansonsten gehören die Flächen der Stadt Neunkirchen bzw. im Bereich der oberen Bahnhofstraße auch teilweise dem Landesamt für Straßenbau (z.B. Teile der Verkehrsflächen im Bereich der oberen Bahnhofstraße).

Im nördlichen Bereich der oberen Bahnhofstraße gehören lediglich die ehemals bebauten Flächen der Stadt Neunkirchen.

6 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

Nachfolgende Festsetzungen basieren im Wesentlichen auf den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.91 Stadtkernerweiterung.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI) bleibt in den Änderungsbereichen erhalten.

Der Bebauungsplan setzt gem. § 6 BauNVO Mischgebiete fest.

Zulässig (gem. § 6 Abs. 2 BauNVO) sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke

In Anwendung des §1 Abs. 6 BauNVO werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, auch Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr 2 BauNVO als unzulässig festgesetzt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. §9 Abs. 1 BauGB i.V.m. den §§16 und 20 BauNVO durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt (siehe Plan).

Für die Mischgebiete wird in Anwendung des § 17 Abs. 2 BauNVO bzw. § 20 BauNVO die GRZ auf 0,6 bzw. GFZ auf 1,2 und für den Bereich des historischen Wasserturmes in Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO die GRZ auf 1,0 und die GFZ auf 7,0 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird je nach Mischgebiet auf II, IV bzw. IX (Wasserturm) begrenzt.

6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Für die Mischgebiete wird gem. § 22 Abs. 1 BauNVO eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs.3 BauNVO festgesetzt.

6.4 Flächen für Gemeinbedarf

Gem. § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

6.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die zur Erschließung der Änderungsbereiche erforderlichen Straßenflächen mit ihren Seitenflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden im Bereich der oberen Bahnhofstraße die Parkplätze bzw. der neue Fußgängerbereich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

6.6 Grünflächen

Im nördlichen Änderungsbereich des Bebauungsplans ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine öffentliche Grünfläche (hier Parkanlage) festgesetzt. Zur Verbesserung der innerstädtischen Erholungs- und Freizeitnutzung sowie zur Pflege ist innerhalb der Parkanlage die Anlage von Fußwegen zulässig.

6.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan sind Flächen und Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt:

Schutzmaßnahme (S 1)

Gehölzbestände, die unmittelbar an das Baufeld angrenzen, sind während der Bauphase gemäß DIN 18920 zu schützen, auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und Ausfälle gem. ihrer derzeitigen Zusammensetzung zu ersetzen. Unvermeidbare Gehölzabgänge sind in der unmittelbar folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Die Aufschüttungen und Abgrabungen im Wurzelbereich der Gehölze sind zu vermeiden. Die Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen in diesem Bereich ist nicht zulässig.

6.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bebauungsplan werden Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a, BauGB festgesetzt:

Öffentliche Grünfläche - Parkanlage (P 1)

Die Begrünung der öffentlichen Grünfläche hat nach den Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu erfolgen. Sie wird gärtnerisch gestaltet und dauerhaft erhalten. Die Grünanlage wird nach der Geländemodellierung als Rasenfläche angelegt und zur Gustav-Regler-Straße hin mittels einer Baumreihe eingegrünt (Pflanzabstand 10 m in der Reihe). Die Eingrünung des Parkplatzes erfolgt mit 1 Baum je 4 Parkplätze im Bereich von Rasenflächen.

Folgende Baumarten können bei der Pflanzung Verwendung finden:

- Acer platanoides „Cleveland“ / Spitzahorn
- Carpinus betulus „Frans Fontaine“ / Säulenförmige Hainbuche

6.9 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

1. Umgrenzung Gesamtanlage Denkmalschutz:

Erhaltungsbereich Ensemble Eisenwerk (Hochofen, Gebläsehalle, Dampfmaschinen etc.)

2. Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen:
Wasserturm des Eisenwerks

In Bezug auf den vorgesehenen Umbau der historischen Gebläsehalle ist der Denkmalschutz von Beginn an in die Planung mit einbezogen.

Sanierungsgebiete

Nördl. Änderungsbereich liegt im Sanierungsgebiet Unterstadt
Südl. Änderungsbereich liegt im Sanierungsgebiet Innenstadt

6.10 Kennzeichnung

Im Bebauungsplan sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind gekennzeichnet.

Altlasten

Folgende Teilflächen des Plangebietes sind als Altlastenverdachtsflächen im Altanlagenkataster des Saarlandes erfasst.

- Verdachtsfläche mit Ordnungsnummer **NK-5179** Malerbetrieb Schaak
- Verdachtsfläche mit Ordnungsnummer **NK-5242** Hochofenbereich des Neunkirchener Eisenwerks

Eingriffe in den Boden sind mit einer altlastenfachlichen Begutachtung begleitet werden. Evtl. vorgefundene belastete Ablagerungen sind fachgerecht zu entsorgen. Darüber ist entsprechend Nachweis zu führen. Die Ergebnisse der bodengutachterlichen Begleitung sind der zuständigen Fachbehörde (LUA) vorzulegen und gegebenenfalls ist das LUA hinzuzuziehen.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND ABWÄGUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Stadt Neunkirchen als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentcheidung. Hier setzt die Stadt ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Mit Realisierung der Bebauungsplanänderung sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB und §1a BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt.

Die Stadt Neunkirchen reagiert mit der Bebauungsplanänderung auf die neuen stadtentwicklungs politischen Aufgaben. Die Planung eröffnet der Stadt die Möglichkeit, die Wohn- und Lebensqualität in Neunkirchen und speziell auch in der City-Nord erheblich zu verbessern. Zentrale Aspekte dabei bilden eine attraktive Gestaltung des öffentlichen Raumes als Aufenthalts- und Kommunikationsraum, die Einschränkung der weiteren Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Kombination mit dem Ausbau des Kultur- und Freizeitangebotes.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Mischgebieten wird das Ziel verfolgt, die bisherige Abwärtsspirale durch Rückzug des Einzelhandels, Mietpreisverzerrung und Imageverlust zu durchbrechen. Im Sinne einer zukunftsgerichteten Entwicklung soll die vorhandene Situation stabilisiert und Raum für attraktive und umfeldverträgliche Nutzungen erhalten bleiben.

Mit der Ergänzung der Gemeinbedarfsfläche im Alten HüttenAreal (AHA) und dem Ziel des Ausbaus der Kultur- und Veranstaltungsinfrastruktur nimmt Neunkirchen als Mittelpunkt die ihm zugewiesenen zentralörtlichen Aufgaben zur Befriedigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Menschen wahr.

Im Bereich des AHA Geländes ist der Erhalt des denkmalgeschützten Bereiches durch die Vorgaben des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes sichergestellt. Die frühzeitige und intensive Einbindung der zuständigen Denkmalschutzbehörde bei der Erarbeitung des zukünftigen Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes ermöglicht der Stadt Neunkirchen eine optimale Entwicklung des Areals im Sinne einer Sicherung des Industriedenkmales und Integration ins städtische Leben.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine über das bisherige Maß hinausgehenden Nutzungen und Gestaltungsoptionen bezüglich der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zugelassen. Die in der oberen Bahnhofstraße geplante Freifläche bildet darüber hinaus einen neuen attraktiven Stadteingang und wertet als begrünter innerstädtischer Aufenthalts- und Kommunikationsraum die umgebende Baustruktur erheblich auf. Die hier geplante abwechslungsreichere Siedlungsstruktur ist ein weiterer Baustein im Sinne der Aufwertung der City-Nord.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird es lediglich im Bereich der oberen Bahnhofstraße zu einer geringfügigen Änderung im Straßensystem kommen. Durch die Kombination neue Zufahrt / öffentlicher Parkplatz kann die Anzahl der zur Verfügung stehenden Parkplätze umfeldverträglich erhöht werden. Die Ausweisung einer größeren Freifläche ermöglicht hier eine bessere Vernetzung mit dem angrenzenden Fußwege netz. Allein durch diese Verkehrsmaßnahmen wird die obere Bahnhofstraße am Rand der City hinsichtlich der Geschäfts- und Wohnnutzung eine neue Standortqualität erhalten.

Der Bereich Wasserturm / Gebläsehalle ist derzeit optimal erschlossen (Kfz, Fußgänger) und auch der Parkplatzbedarf kann durch die direkt angebundenen Parkraumkontingen te (wie die des Saarpark-Centers) ohne negative Auswirkungen direkt von der Westspange gedeckt werden.

Da die Bebauungsplanänderung gegenüber der bestehenden Situation keine neuen Nutzungen ermöglicht, sind auch keine über das heute schon mögliche Maß hinausgehenden Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen sowie vermehrte Geräuscheinwirkungen zu erwarten.

Auswirkungen auf die Umwelt

Im Zuge der Planung wurde vorbeugend-planerisch dafür gesorgt, dass die Eingriffe auf ein absolutes Minimum reduziert werden.

Der nördliche Änderungsbereich war auf der Grundlage der 3. Änderung zu 95 % versiegelt. Im Rahmen der aktuellen 4. Änderung ist auf einer Teilfläche, deren leer stehende Bausubstanz abgerissen wurde, eine öffentliche Grünfläche von rd. 1.300 m² vorgesehen. Die Flächen werden nach der Geländemodellierung mit Rasen angelegt und mit Baumreihen begrünt und somit ökologisch aufgewertet. Es entstehen Lebensräume für Flora und Fauna von geringer bis mittlerer Qualität. Durch die Entsiegelung können die Oberflächenwässer wieder versickern. Die Vegetationsstrukturen dienen der Frischluftproduktion sowie ihrer klimatisch ausgleichenden und lufthygienisch filternden Funktionen für die angrenzende Bebauung. Eingriffe in Boden durch bauliche Maßnahmen sind über die Freiflächengestaltung in der oberen Bahnhofstraße hinaus durch die Bebauungsplanänderung insoweit nicht vorgesehen wie sie nicht bereits Bestandteil des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 91 Stadtkerneerweiterung sind.

Im südlichen Änderungsabschnitt wird die Gemeinbedarfsfläche in westlicher Richtung in den Hüttenpark ausgeweitet um Flächen im Umfeld der Gasgebläsehalle bereitzustellen. Diese sollen zum langfristigen Erhalt und Nutzung des historischen Gebäudes dienen. Eingriffe in Natur und Landschaft, die hier möglicherweise stattfinden, werden auf bereits versiegelten Flächen, im Bereich des Rasens und gegebenenfalls der Gebüsche erfolgen. Die Bestände sind von geringer bis mittlerer ökologischer Qualität. Durch die mögliche Neuversiegelung geht belebter Boden für Flora und Fauna verloren. Darüber hinaus kann weniger Oberflächenwasser versickern. Die Auswirkungen auf das Klima und die Luft sind vernachlässigbar, da angrenzende großflächige Gebüsche des Hüttenparks diese Funktionen weitgehend übernehmen können.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Stadtkerneerweiterung“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Bei Überplanungen im Innenbereich, die eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschreiten, sind weder eine Umweltprüfung noch eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erforderlich, da im beschleunigten Verfahren Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (bestandsorientierte Pläne).

Die festgesetzten überbaubaren Flächen betragen

- im nördlichen Abschnitt 3.677 m²
- im südlichen Abschnitt 3.316 m²
- **gesamt 6.993 m²**

Da die vorhandene Grundfläche mit 6.993 m² geringer als 20.000 m² ist, sind die Voraussetzungen des § 13 a BauGB und der Verzicht auf die Umweltprüfung gegeben.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass Verbotstatbestände durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten sind.

Im nördlichen Änderungsbereich wird eine öffentliche Grünfläche von rd. 1.300 m² angelegt. Die großflächige Entsiegelung und Begrünung stellt eine "klassische Ausgleichsmaßnahme" dar. Sie dient der ökologischen Aufwertung für Natur und Landschaft. Die Grünfläche sorgt für ein positiveres innerstädtisches Klima und die Wohnumfeldverbesserung für die Anwohner.

Im südlichen Änderungsabschnitt werden durch die Bereitstellung von Flächen zur Erweiterung der Gasgebläsehalle Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht, die durch die oben beschriebene „klassische Ausgleichsmaßnahme“ kompensiert werden.

Die im Kapitel 7 beschriebenen landschaftspflegerischen Maßnahmen dienen dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Für die beschriebenen landespflegerischen Maßnahmen wird ein Entwicklungszeitraum von 20 Jahren zugrunde gelegt.

Eine abschließende Abwägung kann erst nach erfolgter Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit erfolgen.

**5. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 91
Stadt kern erweiterung**

-Satzung-

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	<u>Seite</u>
<u>1 ANLASS, ZIELE UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG</u>	<u>3</u>
<u>2 VERFAHRENSABLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN</u>	<u>3</u>
<u>3 GELTUNGSBEREICH DER PLANÄNDERUNG</u>	<u>4</u>
<u>4 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN / BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE</u>	<u>5</u>
4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)	5
4.2 Geänderte Festsetzungen und Begründungen	5
<u>5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND ABWÄGUNG</u>	<u>6</u>

1 ANLASS, ZIELE UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG

Der Bebauungsplan Nr. 91 Stadtkerneerweiterung der Kreisstadt Neunkirchen ist seit dem 16.04.1987 rechtsverbindlich. Seither wurde er drei Mal im Zuge qualifizierter Verfahren geändert. Die zuletzt durchgeführte 4. Änderung ist am 22.06.2011 rechtskräftig geworden.

Der Bebauungsplan sah in der 3. Änderung für das Südwerksgelände des ehemaligen Neunkircher Eisenwerks die Ansiedlung eines Hotels vor. Konkrete Abstimmungen mit potenziellen Investoren sahen die Realisierung aber nur in direkter Kombination mit einer ertragsbringenden Begleitnutzung. In Form einer Winkelbebauung sollte der Kreuzungsbereich Lindenallee / Gustav-Regler-Straße gefasst werden.

Nachdem der Investor kurz vor Realisierungsbeginn abgesprungen ist, hat die Stadt in den nächsten Jahren vergeblich versucht den Standort als Kombination von Einzelhandel mit Hotel zu vermarkten. Erst die Trennung von Einzelhandel- und Hotelstandort brachte den gewünschten Erfolg. So konnte kurz nach der Realisierung des Sportfachmarktes im östlichen Teil der Spitzbunkerfläche auch ein Investor zur Verwirklichung eines Hotels auf dem noch unbebauten, westlich angrenzenden Areal gefunden werden. Basierte die ursprüngliche Hotelplanung noch auf einem Bedarf von 60 bis 80 Zimmern, so sehen die heutigen Wirtschaftlichkeitsberechnungen eine Hotelkapazität von bis zu 120 Zimmern als notwendige Größenordnung an.

Durch die neue Flächenaufteilung und die gestiegenen Kapaziätsanforderungen hat sich die Stadt Neunkirchen entschlossen den Bebauungsplan im Bereich des zukünftigen Hotelstandortes entsprechend an die heutigen Anforderungen anzupassen. Diese Anpassung erfolgt im Vereinfachten Verfahren, da die „Grundzüge der Planung“, das heißt die wesentlichen, den Plan charakterisierenden Planinhalte durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt werden.

Am 12.09.2012 hat der Stadtrat der Kreisstadt Neunkirchen den Beschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Stadtkerneerweiterung“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB gefasst.

2 VERFAHRENSABLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

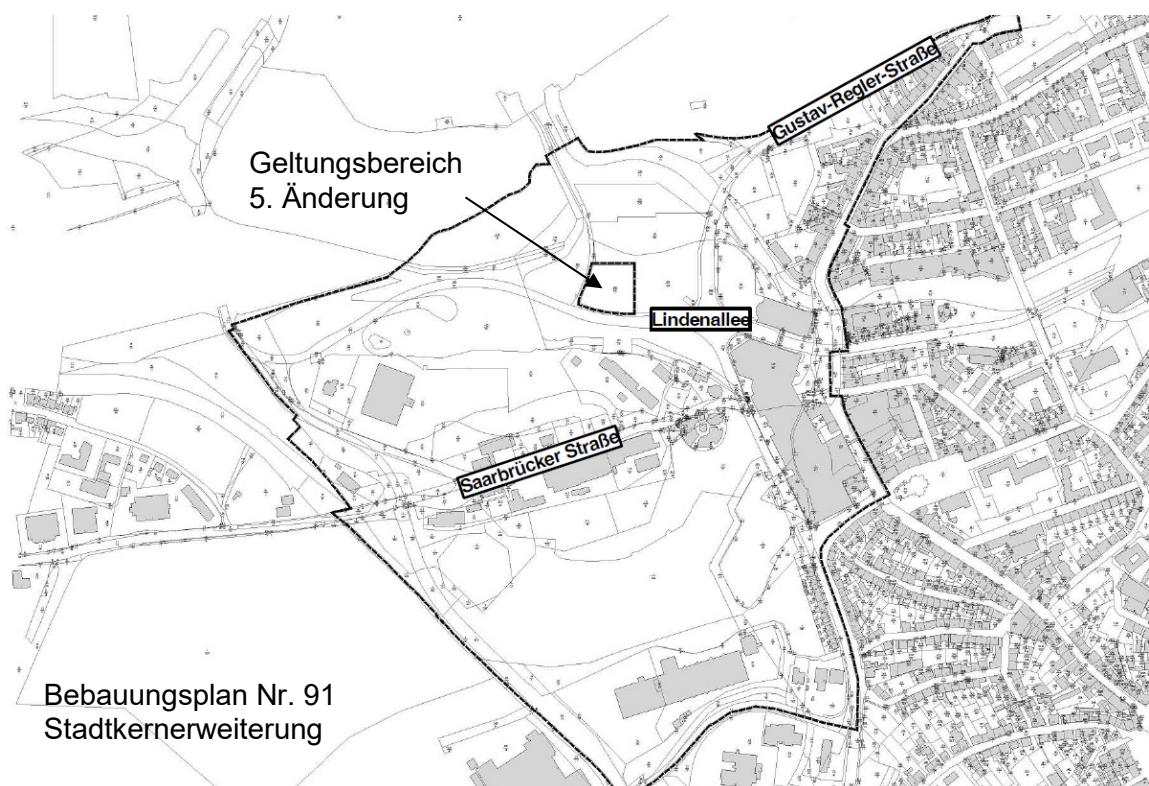
Das Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 Stadtkerneerweiterung der Kreisstadt Neunkirchen erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften des BauGB zum vereinfachten Verfahren.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 Stadtkerneerweiterung der Kreisstadt Neunkirchen liegt die aktuelle relevante Bau- und Umweltgesetzgebung zu Grunde, die auf dem Plan unter Gesetzesgrundlagen aufgeführt ist.

3 GELTUNGSBEREICH DER PLANÄNDERUNG

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 Stadtkernerweiterung liegt im westlichen Randbereich der Kernstadt von Neunkirchen. Sie umfasst den noch unbebauten, direkt am Kreisel der Lindenallee angrenzenden Teilbereich der brachliegenden Südwerksfläche des ehemaligen Neunkircher Eisenwerks.



Lageplan mit eingezeichnetem Geltungsbereich der 5. Änderung

Der Geltungsbereich liegt zwischen der Lindenallee im Süden und dem nördlich angrenzenden Parkplatz des Sportfachmarktes. Im Westen bildet die Zufahrt zum Eisenwerk bzw. zu den angrenzenden Parkplatzflächen und im Osten das Freigelände mit Eingangsbereich von Decathlon die Grenze.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

4 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN / BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 Stadtkernerweiterung und insbesondere auch der 3. Änderung dieses Bebauungsplanes wurden die getroffenen textlichen Festsetzungen beschrieben und begründet. Es werden in der vereinfachten Änderung nur das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise geändert.

Aus diesem Grund ist es im Folgenden lediglich notwendig die geänderten Festsetzungen aufzuführen und zu begründen.

4.2 Geänderte Festsetzungen und Begründungen

Im Rahmen der vereinfachten Änderung werden für das im Mischgebiet liegende Hotelgrundstück folgende Planeinschriebe in der Nutzungsschablone geändert:

Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO

Bisherige Festsetzung	Geänderte Festsetzung
<p>Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse</p> <p>Planeinschrieb im MI (Hotel) der Nutzungsschablone:</p> <p>max. 5 Vollgeschosse</p>	<p>Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse</p> <p>Planeinschrieb im MI (Hotel) der Nutzungsschablone:</p> <p>max. 6 Vollgeschosse</p>
<p>Höchstgrenze der Geschossflächenzahl (GFZ)</p> <p>Planeinschrieb im MI (Hotel) der Nutzungsschablone:</p> <p>GFZ 1,2</p>	<p>Höchstgrenze der Geschossflächenzahl (GFZ)</p> <p>Planeinschrieb im MI (Hotel) der Nutzungsschablone:</p> <p>GFZ 1,4</p>

Begründung:

Durch das Trennen der ursprünglich durchgehenden Bebauung und die geringere Größe des Hotelgrundstücks ist eine Umsetzung des Hotels nur durch eine größere Höhenstufung der Nutzflächen möglich. Im Zusammenhang mit den zusätzlich gestiegenen heutigen Anforderungen moderner Betreiberkonzepte kann die entsprechende Flächenbereitstellung nur durch eine Aufstockung der zulässigen Geschossigkeit von max. 5 auf 6

Geschosse und der damit zusammenhängenden Erhöhung der Geschossflächenzahl erfolgen.

In Anlehnung an die ausgleichende Wirkung der großzügigen, unbebauten Parkplatzbereiche im unmittelbaren Umfeld und der dadurch vorhandenen, relativ „offenen Struktur“ sind durch die geringe Überschreitung der Obergrenze des § 17 Abs. 1 und 2 BauNVO um 0,2 auf eine GFZ von 1,4 keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 17 Abs.1 BauNVO zu erwarten. Durch diese Maßnahme wird auch die Wirkung des Gebäudes als stadteingangsprägendes Bauwerk weiter betont ohne Veränderung der bestehenden Baugrenzen bzw. der Grundzüge der Planung.

Bauweise

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 1 BauNVO

Bisherige Festsetzung	Geänderte Festsetzung
Bauweise Planeinschrieb im MI (Hotel) der Nutzungsschablone: geschlossen	Bauweise Planeinschrieb im MI (Hotel) der Nutzungsschablone: abweichende

Begründung:

Aufgrund der Änderung des Konzeptes zur Bebauung der Südwerksfläche in zwei unabhängige Vorhaben und die Verwirklichung des Hotelneubaus auf einem getrennten Grundstück ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise (Gebäudelängen über 50 m sind zulässig) mit der Verpflichtung zur Einhaltung der entsprechenden Abstände nach den Vorgaben der LBO zum Nachbargrundstück sinnvoll.

5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND ABWÄGUNG

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des seit dem 11.11.2000 festgesetzten Überschwemmungsgebietes (ÜSG) der Blies. Durch die vereinfachte Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 91 Innenstadterweiterung von 16.04.1987 bzw. der rechtskräftigen 3. Änderung vom 29.03.2004 werden allerdings keine Festsetzungen geändert, die über das bestehende Baurecht hinaus Auswirkungen auf das Retentionsvolumen oder die Abflusshydraulik bei Hochwasser haben. Lediglich die Höhenentwicklung innerhalb der bestehenden Baugrenzen wird geringfügig angepasst.

Durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 Stadtkernerweiterung sind nach Auffassung der Kreisstadt Neunkirchen keine weiteren nach § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachtenden Belange betroffen. Grundzüge der Planung werden durch diese Änderungen nicht berührt.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient letztlich nur der Verwirklichung der durch den Bebauungsplan vorgegebenen städtebaulichen Entwicklung zur Ansiedlung eines in der Kreisstadt Neunkirchens fehlenden Hotels im direkten Zufahrts- bzw. Eingangsreich der City von Neunkirchen.

Aus diesem Grund kommt die Kreisstadt Neunkirchen zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan zu ändern.

BEGRÜNDUNG

zu der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91
Stadtkernerweiterung in Neunkirchen

1. Entwicklung des Bebauungsplanes

Nach der Stilllegung der Flüssigphase von ARBED-Saarstahl im Werk Neunkirchen hat der Rat der Kreisstadt Neunkirchen in seiner Sitzung am 13.07.1983 das Sanierungsgebiet Neunkircher Eisenwerk (Teilbereich zwischen Königsbahn und Innenstadt) förmlich festgelegt.

Innerhalb dieses förmlich festgelegten Sanierungsgebietes hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 18.01.1984 die Aufstellung eines Bebauungsplanes Neunkircher Eisenwerk nebst Geltungsbereich beschlossen.

Das Bebauungsplanverfahren wurde im Jahre 1984 bis zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange betrieben.

Die Stilllegung weiterer Teile des ehemaligen Neunkircher Eisenwerkes (Südwerk) in 1985 durch ARBED-Saarstahl ergab eine geänderte städtebauliche Situation, die eine Erweiterung des Geltungsbereiches des o.g. Bebauungsplanes erforderlich machte, in dem der Geltungsbereich auch den Bereich des ehemaligen Südwerkes, der nach Stadtratsbeschuß am 06.03.1986 als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt wurde, und den Teil des Bebauungsplanes Blieszentrum westlich der Anwesen Bahnhofstraße 41 bis 49, umfassen sollte.

Daher hat der Rat der Kreisstadt Neunkirchen in seiner Sitzung am 23. April 1986 die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 91 Neunkircher Eisenwerk und die Umbenennung des Bebauungsplanes Nr. 91 in Stadtkernerweiterung beschlossen.

Im seit 1979 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Neunkirchen sind die Flächen des Plangebietes größtenteils entsprechend ihrer damaligen Nutzung als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Mit der anstehenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird der Bereich durch entsprechende Änderung der neuen Plankonzeption angepaßt.

2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt beschrieben:

Beginnend am Schnittpunkt der Achse Königstraße mit der Achse Boxbergweg verläuft der Geltungsbereich in westlicher Richtung entlang der Achse des Boxbergweges bis zum Schnittpunkt mit der gedachten Verlängerung der südwestlichen Grenze des Flurstücks 43/1; er knickt an dem zuletzt genannten Punkt in nordwestlicher Richtung ab und folgt den südwestlichen Grenzen der Flurstücke 43/1, 1/49 und 1/50 bis zum Schnittpunkt der gedachten verlängerten südwestlichen Grenze des Flurstücks 1/50 mit der Achse der Saarbrücker Straße. Von diesem Punkt aus verläuft der Geltungsbereich in östlicher Richtung entlang der Achse der Saarbrücker Straße bis zum Schnittpunkt mit der Achse der Redener Straße. Er knickt dann in nordöstlicher Richtung ab und folgt der Achse der Redener Straße bis zum Schnittpunkt dieser Achse mit der nördlichen Grenze des Flurstücks 93/4, hier knickt er in östlicher Richtung ab und folgt den nördlichen Grenzen der Flurstücke 93/4 und 689/93 bis zum nordöstlichen Eckpunkt des zuletzt genannten Flurstücks, weiter verläuft der Geltungsbereich dann in nördlicher Richtung entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 935/93 bis zum nordwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 93/9. Hier knickt er rechtwinklig ab und folgt in östlicher Richtung den nördlichen Grenzen der Flurstücke 93/9, 93/10, 794/94, 93/24, 796/100, 93/24, 797/95 und 219/38 bis zum nordöstlichen Eckpunkt des zuletzt genannten Flurstücks. Von diesem Punkt aus folgt er in nördlicher Richtung der östlichen Grenze des Flurstücks 35/49, hier rechtwinklig abknickend bis zum Schnittpunkt der gedachten Verlängerung der südlichen Böschungsoberkante des Eisenbahndamms mit der südlichen Grenze des Flurstücks 67/1. Von diesem Punkt verläuft er in südöstlicher Richtung entlang der südlichen Grenzen der Flurstücke 67/1 und 68/1 bis zum östlichsten Punkt des zuletzt genannten Flurstücks, von dort folgt er den nördlichen Grenzen der Flurstücke 67/2 und 20/15 bis zum Schnittpunkt mit der gedachten Verlängerung der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 25/4. Hier knickt der Geltungsbereich rechtwinklig ab und folgt in südöstlicher Richtung der östlichen Grenze des Flurstücks 25/4 bis zum Schnittpunkt der gedachten Verlängerung der zuletzt genannten Flurstücksgrenze mit der Achse der Bahnhofstraße.

Weiter verläuft er in südwestlicher Richtung entlang der Achse der Bahnhofstraße bis zum Schnittpunkt mit der Achse Wilhelmstraße, von hier aus in südöstlicher Richtung entlang der Achse der Wilhelmstraße bis zu deren Schnittpunkt mit der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 2007/121, weiter in südwestlicher, später südlicher Richtung entlang der Gebäudevorderkanten der Anwesen Bahnhofstraße 41, 43, 45, 47 und 49 bis zum südwestlichen Eckpunkt des Anwesens Bahnhofstraße 49. Der Geltungsbereich verläuft von dort entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 107/41 bis zu dessen südlichstem Eckpunkt, von hier aus entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 145/13, weiter in gedachter Verlängerung dieser Grenze bis zum Schnittpunkt mit der Achse Lindenallee, in westlicher Richtung folgend bis zum Schnittpunkt mit der Achse Bahnhofstraße, von hier aus in südlicher Richtung entlang der Achse Bahnhofstraße bis zum Schnittpunkt mit der gedachten Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 149/3, dann dieser gedachten Verlängerung folgend bis zum nordwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 149/3. Der Geltungsbereich folgt von hier aus in südöstlicher Richtung den westlichen Grenzen der Flurstücke 149/3, 1709/126, 1377/126, 1702/12, 2078/126, 2079/126, 124/2, 1699/123, 1698/123, 2014/122, 122/1 bis zum südlichsten Punkt des Flurstücks 122/1, von hier aus entlang der gedachten Verlängerung der südwestlichen Grenze des Flurstücks 122/1 bis zum Schnittpunkt mit der gedachten Verlängerung der Achse Königstraße, diese in westlicher, später in südlicher Richtung folgend bis zum Ausgangspunkt.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Nach Abschluß der Vorbereitenden Untersuchung nach dem Städtebauförderungsgesetz für die brachfallenden Teile des ehemaligen Neunkircher Eisenwerkes hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 29. September 1982 im Grundsatz beschlossen, diese Fläche nach Erwerb wieder einer gewerblichen und industriellen Nutzung zuzuführen (Flächenrecycling).

Dabei soll die historisch gewachsene Gemengelage im Stadt kern unter Berücksichtigung der Industriedenkmalpflege aufgelöst und eine begrenzte Stadtkernerweiterung für Handel und Dienstleistungen vorgesehen werden.

Die daran anschließenden Bereiche sind nach Wiederaufbereitung für gewerbliche Nutzung vorzusehen.

Entsprechend diesem Grundsatzbeschuß wurden die Sanierungsgebiete Neunkircher Eisenwerk förmlich festgelegt und das Nutzungskonzept für die Stadtkernerweiterung vom Stadtrat am 18. Dezember 1985 beschlossen. Nachdem die Abrißmaßnahmen im Bebauungsplanbereich weitestgehend abgeschlossen sind, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Nutzung, die Infrastruktur- und Revitalisierungsmaßnahmen einschließlich der denkmalpflegerischen Belange die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich.

4. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt den Bereich des ehemaligen Südwerkes von ARBED-Saarstahl sowie den ehemaligen Hochofenbereich bis hin zur Königsbahn. Es grenzt unmittelbar westlich an die Innenstadt an.

Teile der unteren Bahnhofstraße, der Stummstraße und der Königstraße liegen innerhalb des Plangebietes.

5. Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Bürgerbeteiligung

Erstmals wurde den Trägern öffentlicher Belange ein Entwurf zum Bebauungsplan Neunkircher Eisenwerk am 06.02.1984 zur Stellungnahme vorgelegt.

Ein zweites Mal wurde den Trägern öffentlicher Belange ein Entwurf des erweiterten neu benannten Bebauungsplanes Stadtkernerweiterung am 14.05.1986 vorgelegt.

Nachstehende Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

1. Minister für Umwelt, Saarbrücken,
2. Minister des Innern, Abt. E, Saarbrücken,
3. Minister des Innern, Referat für militärische Verteidigung, Saarbrücken,
4. Herrn Landrat - Untere Naturschutzbehörde -, Ottweiler,
5. Landesamt für Umweltschutz-, Naturschutz und Wasserwirtschaft-, Saarbrücken

6. Industrie- und Handelskammer des Saarlandes, Saarbrücken,
7. Handwerkskammer des Saarlandes, Saarbrücken,
8. Oberpostdirektion, Saarbrücken
9. Deutsche Bundesbahn, Jahnmeisterei, Neunkirchen,
10. Saar-Ferngas-AG, Saarbrücken,
11. VSE AG, Saarbrücken
12. Staatl. Institut für Hygiene und Infektionskrankheiten,
13. Staatl. Gesundheitsamt, Neunkirchen,
14. Oberbergamt, Saarbrücken
15. Staatl. Straßenbauamt, Saarbrücken,
16. Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG, Neunkirchen,
17. Neunkircher Verkehrsgesellschaft, Neunkirchen,
18. Polizeirevier Neunkirchen, Neunkirchen,
19. Untere Bauaufsichtsbehörde, im Hause,
20. Umlegungsstelle, im Hause,
21. Gewerbeaufsichtsamt des Saarlandes, Saarbrücken,
22. RWE-Hauptverwaltung, Abt. E-N, Essen 1,
23. Staatl. Konservatoramt, Saarbrücken,
24. Geologisches Landesamt, Saarbrücken,
25. Saarbergwerke AG, Saarbrücken,
26. Abwasserverband Saar, Saarbrücken,
27. Abfallbeseitigungsverband Saar, Saarbrücken,
28. Saarberg-Fernwärme GmbH, Neunkirchen.

Zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 2 a Bundesbaugesetz fand am 18. Juni 1986 im Bürgerhaus eine öffentliche Bürgerversammlung statt. Die allgemeinen Ziele und der Zweck der Planung wurden dargelegt und es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Anschließend an die Bürgerversammlung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 91 Stadtkernerweiterung in der Zeit vom 19. Juni 1986 bis einschließlich 04. Juli 1986 beim Straßenbauamt zu jedermanns Einsicht ausgelegt und während dieser Zeit wiederum Gelegenheit zur Darlegung der Planung und Anhörung der Bürger gegeben.

6. Erschließung und Versorgung

Die im Plangebiet vorgesehenen Erschließungsanlagen führen zu einer völligen Neuordnung des Erschließungssystems der westlichen Innenstadt. Die beiden Haupterschließungsstraßen, eine Ost-West-Achse und eine Nord-Süd-Achse dienen nicht nur der Erschließung des Plangebiets, sondern im wesentlichen einer verbesserten großräumigen Anbindung des gesamten Innenstadtbereiches.

Vom derzeitigen Schnittpunkt der Lindenallee mit der Bahnhofstraße wird eine gestreckt verlaufende Ost-West-Verbindung durch den ehemaligen Südwerksbereich zur B 41 - Redener Straße hergestellt.

Die neue Nord-Süd-Verbindung wird, vom Knotenpunkt Wellesweilerstraße - Bahnhofstraße ungefähr in Höhe der Gasstraße abzweigend, im Abstand von ca. 130 m näherungsweise parallel zur Bahnhof- und Stummstraße geführt. Sie mündet in Höhe der ehemaligen Meisterhäuser in die Königstraße ein und stellt so die Verbindung zur Westspange her.

Diese Maßnahme ermöglicht es, die Bereiche der unteren Bahnhofstraße und der Stummstraße zu Fußgängerzonen umzuwandeln und damit eine fußläufige Verbindung des geplanten Kerngebiets mit dem bestehenden Geschäftsbereich herzustellen. Dies ist Voraussetzung dafür, daß eine Stadtkernerweiterung funktional und städtebaulich gelingen kann.

Eine weitere Verbindung zwischen Redener Straße und Westspange bewirkt ein teilweises Freihalten der Innenstadt vom Durchgangsverkehr.

Die Saarbrücker Straße wird westlich des Stummknotens abgehängt und dient nur noch der inneren Erschließung des Plangebietes.

In unmittelbarer Zuordnung zu den Hauptverkehrsachsen und den Geschäftsbereichen ist eine Vielzahl großflächiger Parkierungsanlagen zur Erweiterung des Parkraumangebots der Innenstadt vorgesehen.

Die Versorgung der künftigen Baugebiete mit Strom, Gas, Wasser und Wärme ist sicher gestellt.

Die Entsorgung erfolgt im Mischsystem. Die Kanäle werden über ein Regenentlastungsbauwerk an die bestehende Entwässerungsanlage Lindenallee mit Vorflut zur Zentralkläranlage Wellesweiler angeschlossen.

7. Bauliche Nutzung

Die künftige Neubebauung im eigentlichen Stadtkernerweiterungsbereich, der als Kerngebiet festgesetzt ist, soll in Anpassung an bereits vorhandene Bausubstanz des Stadt kernbereichs 4-geschossig in geschlossener Bauweise ermöglicht werden.

Für den Bereich, der westlich der unteren Bahnhofstraße aus dem Bebauungsplan Nr. 43 Blieszentrum ausgegliedert wurde, sind die entsprechenden Festsetzungen aus diesem Bebauungsplan übernommen worden.

Durch die sinnvolle Zuordnung von großflächigen Parkplätzen werden die Kernbereiche ergänzt.

Bei den künftigen Bauflächen, die westlich der neuen Nord-Süd-Verbindung liegen, handelt es sich im wesentlichen um bereits bestehende bzw. geplante Gewerbegebiete.

Der Bereich des ehemaligen zentralen Verwaltungsgebäudes ARBED-Saarstahl ist entsprechend der künftigen Nutzung durch die Straßenbauverwaltung des Saarlandes als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Die Trennung der Gewerbegebiete vom Stadtkernbereich wird durch die Ausweisung dazwischenliegender Mischgebiete, des in Teilen unter Denkmalschutz stehenden Erhaltungsbereichs Hochofengelände, sowie durch Parkierungs- und Grünflächen vorgenommen.

Der Bereich der ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Meisterhäuser ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das gesamte westliche Plangebiet ist von Grünflächen durchzogen, die der Entflechtung der gewerblichen Bauflächen dienen und einen ökologischen Ausgleichsraum zum unmittelbar angrenzenden Innenstadtbereich darstellen.

Eingebettet in diese stadt kernnahen Grünzüge liegen der Parkweiher und Hammergraben.

8. Abwägung privater und öffentlicher Belange

Bei dem Vorhaben, für den Bereich der brachgefallenen Industrieflächen des ehemaligen Neunkircher Eisenwerkes einen Bebauungsplan aufzustellen, hat sich die Kreisstadt Neunkirchen von den Zielen der Bauleitplanung (§ 1 (6) BBauG) bestimmen lassen. Dem BBauG folgend galt es, eine Plankonzeption zu finden, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet und dazu beiträgt, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Durch das Brachfallen der bisher industriell genutzten stadt kernnahen Flächen des ehemaligen Neunkircher Eisenwerkes ist neben einer Verwerfung der Erwerbsgrundlagen auch eine gravierende Veränderung des Stadtbildes eingetreten.

Der Stadtkern wurde bisher durch die Werksanlagen des Eisenwerkes begrenzt, die auf markante Weise das Stadtbild prägten und eine geordnete Abrundung des Stadtkernes verhinderten.

Mit der Ausweisung des Stadtkernerweiterungsbereiches sieht die Stadt nicht nur die Möglichkeit einer städtebaulichen Abrundung der Innenstadt, sondern vielmehr die planungsrechtliche Grundlage für den weiteren Ausbau ihrer zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum.

Voraussetzung hierfür ist allerdings eine gesteigerte Attraktivität des Geschäftszentrums, die sich im Vorhandensein der gesamten Palette tertiärer Aktivitäten ausdrückt.

Bei der geplanten Ausweitung des Stadtkerns waren öffentliche und private Belange abzuwägen. Dies gilt insbesondere für die Belange der Neunkircher Gewerbetreibenden.

Mit der geplanten Ausweitung der bestehenden Fußgängerbereiche in die untere Bahnhofstraße und die Stummstraße hinein, wird unter Berücksichtigung der unmittelbar dem Stadtkern zugeordneten Parkierungsflächen und der vor gesehenen Fußgängerunterführungen eine homogene Verbindung des geplanten Kerngebietes mit dem bereits bestehenden Zentrum hergestellt.

Ein so strukturierter Stadtkern scheint unter der Voraussetzung eines hochqualifizierten Angebots am ehesten geeignet, den Wünschen der Kunden aus dem weiteren Einzugsbereich zu entsprechen und damit eine verstärkte Attraktivität und eine erhöhte Kaufkraftbindungsquote für die Stadt zu erzielen. In dieser Auffassung wird die Stadt auch durch das Gutachten der Prognos AG zur "Situation und den Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels in Neunkirchen" 1985 bestätigt.

Durch die generelle Neuordnung des äußeren Erschließungssystems wird eine erhebliche Verbesserung der Erreichbarkeit des Neunkircher Stadtzentrums für dessen Besucher auch aus dem weiteren Einzugsbereich geschaffen. Die dadurch neu entstehende Gesamtsituation wird schließlich auch zu einer Standortaufwertung des bereits bestehenden Geschäftszentrums führen.

Die Revitalisierung der brachgefallenen Flächen ist nicht nur unter städtebaulichen und zentralörtlichen Belangen zu bewältigen, sondern auch unter dem Gesichtspunkt der wirtschaftlichen Situation der Stadt zu betrachten.

Hierbei gilt es, eine Flächenvorsorge zu treffen, die geeignet ist, gewerbliche Betriebe anzusiedeln, um so die wirtschaftliche Situation und die Erwerbsgrundlagen innerhalb der Stadt zu verbessern.

Durch die Ausweisung der Misch- und Gewerbegebiete von ca. 10 ha sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verstärkte Entwicklung des gewerblichen Sektors geschaffen werden.

Die Zuordnung der überbaubaren Flächen wurde derart vorgenommen, daß immissionsschutzrechtliche Konfliktfälle nicht zu erwarten sind.

Mit der Ausweisung von ca. 7 ha neuer Grünflächen im Planbereich wird neben der Rekultivierung zerstörter Landschaftsteile auch eine Entflechtung der baulichen Nutzflächen erreicht.

Gleichzeitig werden in Verbindung mit der teilweisen Freilegung und Renaturisierung von Heinitzbach und Sinnerbach sowie der Erhaltung des Parkweihers ökologische Ausgleichsflächen zum intensiv genutzten Stadtkern geschaffen.

In Ergänzung zu den unter Denkmalschutz stehenden Anlagen des ehemaligen Neunkircher Eisenwerkes (Meisterhäuser, Hochofen 6 mit Nebenanlagen und altem Gebläsehaus) ist die Erhaltung des Hochofens 2 mit Cowpern und Wasserturm, des Hammergrabens, des Parkweihers und der Ruine der Stumm'schen Kapelle als Zeugen der industriegeschichtlichen Vergangenheit Neunkirchens vorgesehen.

Die Kreisstadt Neunkirchen ist nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange der Auffassung, daß mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs den städtebaulichen, wirtschaftlichen, ökologischen und denkmalpflegerischen Aspekten Rechnung getragen ist.

9. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten für die Erstellung der erforderlichen Infrastruktur belaufen sich auf ca. 22 Mio. DM.

Für die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen belaufen sich die überschlägig ermittelten Kosten auf ca. 1 Mio. DM.

Die Finanzierung dieser Maßnahmen ist aus dem EG-Sonderprogramm und mit Städtebauförderungsmitteln vorgesehen.

10. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

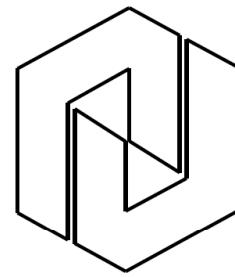
Die Realisierung des Bebauungsplanes soll in mehreren zeitlich aufeinanderfolgenden Abschnitten erfolgen.


(Neuber)

Oberbürgermeister

KREISSTADT NEUNKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 91 (SATZUNG) 1. Änderung



"STADTKERNERWEITERUNG" NEUNKIRCHEN M. 1 : 1000

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 (des BBauGB vom 08.12.1986 - BGBl. I. S 2253) wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung des Rates der Kreisstadt Neunkirchen am 16.12.1987 beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 9./10. 1. 1988

Der Bebauungsplan wurde vom Stadtbauamt, Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung ausgearbeitet.

Festsetzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB) siehe Plan

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 des BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Baugebiet

Es gilt die BauNVO vom 15.09.1977(BGBl. I.S. 1963)

1. Allgemeines Wohngebiet WA

2. Mischgebiet MI

3. Kerngebiet MK

4. Gewerbegebiet GE

5. Sondergebiet SO

1.1.2 Zulässige Anlagen

1. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

2. Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO

3. Gemäß § 7 Abs.2 BauNVO

Ausgenommen Vergnügungsstätten

4. Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO

5. Gemäß § 11 BauNVO, großflä-

chiger Einzelhandel für Möbel u.

Einrichtungsgegenstände

1. Keine

2. Keine

3. Gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO

4. Keine

1. Entfällt

2. Entfällt

3. Vergnügungsstätten

aus § 7 Abs. 2 BauNVO

4. Entfällt

1.1.3 Ausnahmsweise zulässige Anlagen

1. Keine

2. Keine

3. Gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO

4. Keine

1.1.4 Nicht zulässige Anlagen

(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1. Entfällt

2. Entfällt

3. Vergnügungsstätten

aus § 7 Abs. 2 BauNVO

4. Entfällt

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse

siehe Plan

1.2.2 Grundflächenzahl

siehe Plan

1.2.3 Geschossflächenzahl

siehe Plan

1.2.4 Baumassenzahl

Entfällt

1.2.5 Grundflächenzahl der baulichen Anlagen

Siehe Plan

2. Bauweise		
2.1 Überbaubare Grundstücksflächen	Siehe Plan	
2.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen	Siehe Plan	
2.3 Stellung der baulichen Anlagen	Entfällt	
3. Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke		
3.1 Mindestgröße	Entfällt	
3.2 Mindestbreite	Entfällt	
3.3 Mindesttiefe	Entfällt	
3.4 Höchstgröße	Entfällt	
3.5 Höchstbreite	Entfällt	
3.6 Höchsttiefe	Entfällt	
4. Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind		
4.1 Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen	4.1 Innerhalb der Baugrundstücke	
4.2 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	4.2 Siehe Plan sowie innerhalb der Baugrundstücke	
5. Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen	Siehe Plan	
6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	Entfällt	
7. Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden können, errichtet werden dürfen.	Entfällt	
8. Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind.	Entfällt	
9. Der besondere Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird.	Entfällt	
10. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	Entfällt	
11. Verkehrsflächen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.	Siehe Plan	
12. Versorgungsflächen		
13. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	Siehe Plan	
14. Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen.	Entfällt	
15. Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel- und Badeplätze, Friedhöfe.	Siehe Plan	
16. Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des anderen Vorschriften getroffen werden können.	Siehe Plan	
17. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen.	Entfällt	
18. Flächen für die Landwirtschaft und Wald.	Entfällt	
19. Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergl.	Entfällt	
20. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können, sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.	Entfällt	
21. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen.	Siehe Plan	

22. Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Entfällt
Bereiche wie Kinderspielplätze, Stellplätze, Freizeit-
einrichtungen und Garagen.
23. Gebiete, in denen aus besonderen städtebaulichen Gründen Entfällt
oder zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im
Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestimmte
luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt
verwendet werden dürfen.
24. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung Siehe Plan
und Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum
Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des
Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz
vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und
sonstigen technischen Vorkehrungen.
25. Für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet
oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit
Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald
festgesetzten Flächen.
- A) Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Siehe Plan
Bepflanzungen
- B) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Entfällt
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
26. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern Siehe Plan
soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers
erforderlich sind.
27. Festsetzung der Höhenlage zu den Festsetzungen Entfällt
nach § 9 Abs. 1 BauGB

Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften

aufgrund des § 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 113 Abs. 6
der Landesbauordnung für das Saarland vom 12. 05. 1965 in
der Fassung vom 19. 03. 1980 (ABL. d. Saarlandes S. 514)
Entfällt

Aufnahme von Festsetzungen

über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen sowie Werbeanlagen und
Warenautomaten zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile
von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie von
Bau- und Naturdenkmälern aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit
§ 113 Abs. 1 der Landesbauordnung für das Saarland vom 12. 05. 1965
in der Fassung vom 19. 03. 1980 (ABL. d. Saarlandes S. 514)

Kennzeichnung von Flächen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

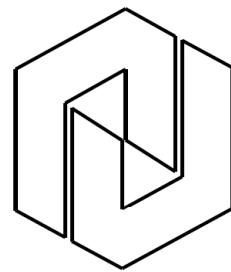
1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere
Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen
Naturgewalten erforderlich sind. Entfällt
2. Flächen unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von
Mineralien bestimmt sind. Entfällt
3. Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden
Stoffen belastet sind. Siehe Plan

Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen

1. Umgrenzung von Gesamtanlage des Denkmalschutzes Siehe Plan
2. Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen Siehe Plan

KREISSTADT NEUNKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 91
(SATZUNG)
2. ÄNDERUNG



"STADTKERNERWEITERUNG"

M. 1 : 1000

Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 (des BBauGB vom 08.12.1986 - BGBl. I. S 2253) wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung des Rates der Kreisstadt Neunkirchen am beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am
Der Bebauungsplan wurde vom Stadtbauamt, Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung ausgearbeitet:

Festsetzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 des BauGB i. V. § 2 PlanZVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.1.1 Baugebiet Mischgebiet (Mi)
Kerngebiet (MK)
Es gilt die BauNVO vom 27.01.1990
(BGBl. I. S. 132)
 - 1.1.2 Zulässige Anlagen MI = gem. § 6 (2)
Nr. 1, 2, 3,
4, 5 BauNVO
MK = gem. § 7 i.V.
§ 1 (7) BauNVO
EG: Einzelhandelsbetriebe;
Verkaufsfläche max. 6000 m²
1, 2. OG: Parken
 - 1.1.4 Nicht zulässige Anlagen MI = gem: § 6 (2),
Nr. 6,7 BauNVO
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.2.1 Zahl der Vollgeschosse siehe Plan
 - 1.2.2 Grundflächenzahl siehe Plan
 - 1.2.3 Geschossflächenzahl siehe Plan

2. Bauweise
 2.1 Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plan
4. Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind
 4.2 Flächen für Stellplätze und Garagen Siehe Plan
11. Verkehrsflächen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen. Siehe Plan
13. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen Siehe Plan
15. Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel- und Badeplätze, Friedhöfe. Siehe Plan
20. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können, sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
 M 1: In unmittelbarer Fortsetzung des Landschaftsparks ist eine Gehölzentwicklung durch natürliche Sukzession sicherzustellen.
 M 2: Die Bodenstrukturveränderungen sollen durch Aufschüttung eines Walles mit Mutterboden im Rahmen der Pflanzmaßnahmen ausgeglichen werden. Vorgesehen ist außerdem die Anpflanzung von Feldgehölzen (Pfaffenhut/Euonymus europaea, Blutroter Hartriegel/Cornus Sanguinea, Salweide/Salix caprea, Stieleiche/Quercus robur).
21. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen. Siehe Plan
25. Für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen.
 A) Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Siehe Plan
 B) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Siehe Plan
27. Festsetzung der Höhenlage zu den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB Siehe Plan

Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen

1. Baudenkmäler Siehe Plan

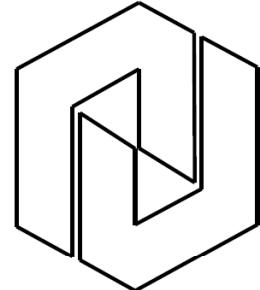
Die Planunterlagen des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung entsprechen dem Stand März 1995.

Rechtsgrundlagen

- * **das Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S 2253), geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom September 1990 (BGBl. I. II. S. 885, 1122), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. Januar 1993 (BGBl. I. S. 50), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466)
- * **Maßnahmengesetz** zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I. S. 622)
- * **das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen** und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466)
- * **die Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466)
- * **das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I. S. 889), ergänzt durch Art. 6 des UVP-Gesetzes vom Februar 1990 (BGBl. I. Nr. 6, S.205) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466)
- * **das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissions-schutzgesetz - BlmSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. mai 1990 (BGBl. I. S. 880), geändert durch Artikel 4 des Gestzes vom 26. August 1992 (BGBl. I. S. 1564), zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466)
- * **die Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1191, S. 58)
- * **die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BlmSchV) vom 12. Juni 1990,(BGBl. I. S. 1036)
- * **die Bauordnung für das Saarland (LBO)** vom 10. November 1988 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 57/1988, S. 1373)
- * **der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG)** in der Neufassung vom 18. April 1989 (Amtsblatt des Saarlandes vom 04. Mai 1989, S. 557) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes vom 21. Mai 1993, S. 422)
- * **das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG)** vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993,S. 422) ergänzt durch Berichtigung vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 482)

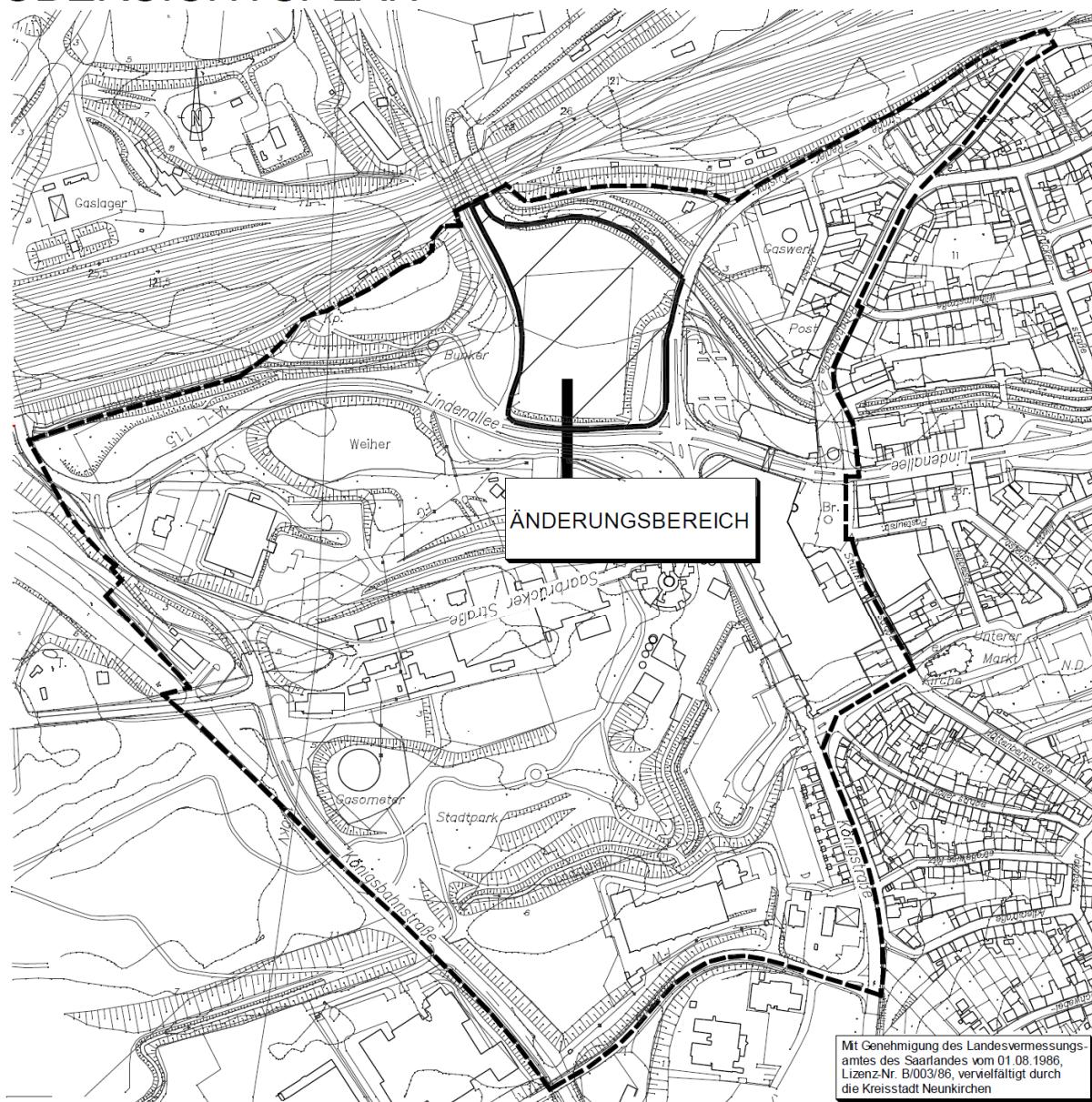
KREISSTADT NEUNKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 91



"STADTKERNERWEITERUNG" 3.ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSPLAN



Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Baugesetzbuch -BauGB- i. Verb. m. der Baunutzungsverordnung -BauNVO-

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO

1.1.1 Baugebiete

§ 1 Abs. 3 BauNVO

MI, Mischgebiet

gem. § 6 BauNVO

MK, Kerngebiet

gem. § 7 BauNVO

siehe Plan

1.1.2 Zulässige Anlagen

Im Mischgebiet MI

gem. § 6 Abs. 2 BauNVO

*Wohngebäude

*Geschäfts- und Bürogebäude

*Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

*sonstige Gewerbetriebe

*Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke

Im Kerngebiet MK

gem. § 7 Abs. 2 BauNVO

*Geschäfts-, Büro- u. Verwaltungsgebäude

*Einzelhandelsbetriebe nur für den Elektrofachhandel mit Sortimentsbeschränkung (Elektrogeräte, TV, Video, Computer, Hardware, Software u. Kommunikationselektronik)

*Schank- u. Speisewirtschaften u. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

*sonstige nicht störende Gewerbetriebe

*Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke

*Wohnungen für Aufsichts- u. Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber u. Betriebsleiter

1.1.3 Ausnahmsweise zulässige Anlagen

Im Mischgebiet MI

sind Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes

Im Kerngebiet MK

sind Ausnahmen gem. § 7 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes

<p>1.1.4 Nicht zulässige Anlagen § 1 Abs. 5 BauNVO § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO</p>	<p>Im Mischgebiet MI sind nicht zulässig *Gartenbaubetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO *Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO *Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO</p>
	<p>Im Kerngebiet MK sind nicht zulässig *Vergnügungsstätten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO *Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO *sonstige Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO</p>
<p>1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 22 BauNVO</p>	
<p>1.2.1 Zahl der Vollgeschosse § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO</p>	<p>Im Mischgebiet MI V als Höchstgrenze</p>
	<p>Im Kerngebiet MK III als Höchstgrenze Garagengeschosse werden <u>nicht</u> auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet. siehe Plan</p>
<p>1.2.2 Grundflächenzahl GRZ § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO §§ 17 u. 19 BauNVO</p>	<p>Im Mischgebiet MI 0.6 als Höchstgrenze</p>
	<p>Im Kerngebiet MK 1.0 als Höchstgrenze siehe Plan</p>
<p>1.2.3 Geschossflächenzahl GFZ § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO §§ 17 u. 20 BauNVO</p>	<p>Im Mischgebiet MI 1.2 als Höchstgrenze</p>
	<p>Im Kerngebiet MK 3.0 als Höchstgrenze siehe Plan</p>
<p>1.2.3.1 Geschossfläche GF § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO §§ 17 u. 20 BauNVO</p>	<p>Im Kerngebiet MK ist die Geschossfläche für die zulässigen Einzelhandelsbetriebe beschränkt auf 4700 m² (Verkaufsfläche 3500 m²) als Höchstgrenze. Bei der Ermittlung der Geschossfläche im MK bleiben Flächen von Garagengeschossen unberücksichtigt siehe Plan</p>
<p>2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO</p>	
<p>2.1 Bauweise</p>	<p>Geschlossen gem. § 22 Abs. 1 BauNVO siehe Plan</p>
<p>2.2 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</p>	<p>Baugrenzen gem. § 23 Abs. BauNVO siehe Plan</p>

2.2	Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	Baugrenzen gem. § 23 Abs. BauNVO siehe Plan
2.3	Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB	*Stellplätze StP * Tiefgarage TGA siehe Plan
2.4	Der besondere Nutzungszweck von Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB	Hotel siehe Plan
3.	Öffentliche und private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB	Öffentliche Grünflächen siehe Plan
4.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	Anpflanzen von Bäumen siehe Plan
5.	Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (nachrichtliche Übernahmen) § 9 Abs. 6 BauGB	Überschwemmungsgebiet (Ü) Das Plangebiet liegt innerhalb des mit Verordnung des Umweltministers vom 11. Nov. 2000 (Amtsbl. S.1977) festgesetzten Überschwemmungsgebietes an der Blies siehe Plan
6.	Höhenlage § 9 Abs. 2 u. 6 BauGB	Oberkante Gelände OK-Gel. = 242,00 m ü. NN siehe Plan
7.	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung innerhalb der Baugeb. § 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO	siehe Plan
8.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB	siehe Plan
9.	Hinweise <u>*Altablagerungen</u> Das Plangebiet ist im Altablagerungskataster des Landesamtes für Umweltschutz, Naturschutz und Wasservirtschaft unter der Ordnungsnummer ELS 4026 als Altstandort erfasst. Am Standort sind ingenieurbiologisch-bodenmechanische sowie umwelttechnische Untersuchungen durchgeführt worden. Die Untersuchungsergebnisse liegen der Kreisstadt Neunkirchen vor und sind Anlage der Begründung zur vorliegenden Planänderung. <u>* Kriegsmunition</u> Nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen beim Ministerium des Innern kann nicht ausgeschlossen werden, daß im Plangebiet Kriegsmunition anzutreffen ist. Evtl. Munitionsfunde sind dem Ordnungsamt der Kreisstadt Neunkirchen bzw. dem Ministerium des Innern - Kampfmittelräumdienst - zu melden.	

Rechtsgrundlagen

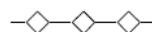
- * **das Baugesetzbuch (BauGB)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- * **die Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- * **die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- * **die Bauordnung für das Saarland (LBO)** vom 27. März 1996 (Amtsblatt S. 477), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes Nr. 1397 der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtsblatt S. 1130)
- * **der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. Juni 1997 auf Grund des Artikels 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsblatt S. 538)
- * **das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 06.08.1993 (BGBl. I S. 1458)
- * **das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG)** vom 19. März 1993 (Amtsblatt 1993, S. 346), zuletzt ergänzt durch Berichtigung vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt 1993, S. 482)
- * **das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissions-schutzgesetz - BlmSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.10.1996 (BGBl. I S. 1498)
- * **das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1695)
- * **das Saarländische Wassergesetz (SWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. März 1998 (Amtsblatt Nr. 17 vom 24. April 1998)
- * **Verordnung betreffend die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes an der Blies im Bereich der Gemeinde Oberthal, der Kreisstadt St. Wendel, der Stadt Ottweiler, der Kreisstadt Neunkirchen und der Stadt Bexbach** vom 11. Nov. 2000 (Amtsblatt des Saarlandes vom 30. Nov. 2000 S. 1977)

Liste der zulässigen Baum- und Straucharten (Pflanzliste)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Pyrrus Calleryana "Chanticleer"	Wildbirne
Talia Cordata	Linde

Planzeichenerläuterung zu den Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 u. 5 BauGB

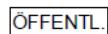
Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeine Wohngebiete	
MI	Mischgebiete	
MK	Kerngebiete	
GE	Gewerbegebiete	
Maß der baulichen Nutzung		
0.5; 0.6; 0.8; 1.0; 1.6; 2.0; 2.2; 0.4; 0.8; 1.0; 1.2; 3.0; I; II; III; IV; V; IX; III	Geschossflächenzahl, als Höchstmaß (GFZ) Grundflächenzahl, als Höchstmaß (GRZ) Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß Zahl der Vollgeschosse, zwingend	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
○	Offene Bauweise	
△	nur Doppelhäuser zulässig	
g	Geschlossene Bauweise	
Art d. bau Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	
GRZ	GFZ/BMZ	Nutzungsschablone
Bauweise	Zahl der Wohnungen	
	Baulinie	
	Baugrenze	
	Gemeinbedarfsflächen	
	Öffentliche Verwaltung	
	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude	
	Verkehrsflächen	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Öffentliche Parkfläche	
	Fußgängerbereich	
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	
	Elektrizität	
	Gas	
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		
	oberirdisch: Gas G Strom E Fernwärme FW	



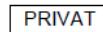
unterirdisch: Gas G
Strom E
Fernwärme FW



Grünflächen



Öffentliche Grünflächen



Private Grünflächen



Parkanlage

Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft



Wasserflächen



Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Überschwemmungsgebiet

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



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

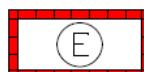


Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

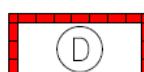


Flächen mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz



Erhaltungsbereich

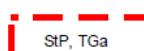


Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

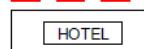


Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen



Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze, Tiefgaragen)



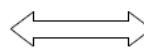
Besonderer Nutzungszweck von Flächen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



Fußgängerüberweg



Fußgängerunterführung



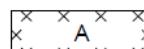
Umgrenzung d. Flächen für bes. Vorkehrungen z. Schutz vor schädl. Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzges.



Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind



Stützmauer



Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind



Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

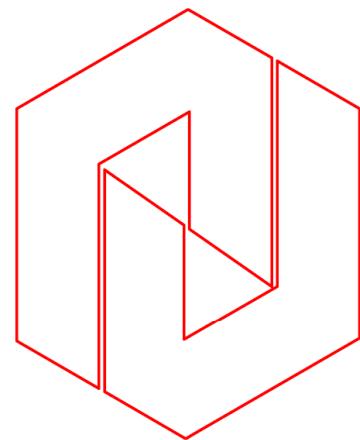


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

KREISSTADT NEUNKIRCHEN

**Bebauungsplan Nr. 91
Stadtnerweiterung
4. Änderung, SATZUNG**

M 1:1000



Übersichtsplan M 1:10000



Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Baugesetzbuch –BauGB– i. Verb. mit der Baunutzungsverordnung – BauNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO

1.1.1 Baugebiete

§ 1 Abs. 3 BauNVO

MI, Mischgebiet

gem. § 6 BauNVO

siehe Plan

1.1.2 Zulässige Anlagen

Im Mischgebiet MI

gem. § 6 Abs. 2 BauNVO

* Wohngebäude

* Geschäfts- und Bürogebäude

* Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

* sonstige Gewerbebetriebe

* Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke

1.1.3 Ausnahmsweise zulässige Anlagen

Im Mischgebiet MI

Sind Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes

1.1.4 Nicht zulässige Anlagen

§ 1 Abs. 5 BauNVO

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Im Mischgebiet MI

sind nicht zulässig

* Gartenbaubetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO

* Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO

* Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 22 BauNVO

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse

§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Im Mischgebiet MI

Höchstgrenze

siehe Plan

1.2.2 Grundflächenzahl GRZ

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

§§ 17 u. 19 BauNVO

Im Mischgebiet MI

Höchstgrenze

siehe Plan

1.2.3 Geschossflächenzahl GFZ

§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

§§ 17 u. 20 BauNVO

Im Mischgebiet MI

Höchstgrenze

siehe Plan

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

2.1 Bauweise

Geschlossen

gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

siehe Plan

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenzen

gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

3.	Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB	siehe Plan
4.	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	siehe Plan
5.	Öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Parkanlage Anlagewege sind als Fuß- und Radwege innerhalb der Grünflächen zulässig. siehe Plan
6.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	Schutzmaßnahme (S1) Gehölzbestände, die unmittelbar an das Baufeld angrenzen, sind während der Bauphase gemäß DIN 18920 zu schützen, auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und Ausfälle gem. ihrer derzeitigen Zusammensetzung zu ersetzen. Unvermeidbare Gehölzabgänge sind in der unmittelbar folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die Aufschüttungen und Abgrabungen im Wurzelbereich der Gehölze sind zu vermeiden. Die Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen in diesem Bereich ist nicht zulässig.
7.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	Öffentliche Grünfläche – Parkanlage (P1) Sie wird gärtnerisch gestaltet und dauerhaft erhalten. Die Grünanlage wird nach der Geländemodellierung als Rasenfläche angelegt und zur Gustav-Regler-Straße hin mittels einer Baumreihe eingegrünt (Pflanzabstand 10 m in der Reihe). Die Eingrünung des Parkplatzes erfolgt mit 1 Baum je 4 Parkplätze im Bereich von Rasenflächen. Zulässige Baumarten: - Acer platanoides "Cleveland" / Spitzahorn - Carpinus betulus "Frans Fontaine" / Säulenförmige Hainbuche siehe Plan
8.	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung innerhalb der Baugebiete § 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO	siehe Plan
9.	Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB	Folgende Teilflächen des Plangebietes sind als Altlastenverdachtsfläche im Altablagerungskataster des Saarlandes erfasst. - Verdachtsfläche mit Ordnungsnummer NK-5179 Malerbetrieb Schaak - Verdachtsfläche mit Ordnungsnummer NK-5242 Südwerk Neunkircher Eisenwerk - Teilfläche Eingriffe in den Boden sind mit einer altlastenfachlichen Begutachtung zu begleiten. Evtl. vorgefundene belastete Ablagerungen sind fachgerecht zu entsorgen. Darüber ist entsprechend Nachweis zu führen. Die Ergebnisse der bodengutachterlichen Begleitung sind der Fachbehörde (LUA) vorzulegen und gegebenenfalls ist das LUA hinzuzuziehen. siehe Plan
10.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB	siehe Plan

Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

*** Denkmalschutz**

1. Umgrenzung Gesamtanlage Denkmalschutz siehe Plan
2. Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen siehe Plan
Veränderungen von Baudenkmälern und Denkmalbereichen bedürfen nach § 8 SDschG der Genehmigung.
Denkmalfunde sind gem. § 12 SDschG der Landesdenkmalpflege anzugeben. Es gilt ein befristetes
Veränderungsverbot von sechs Arbeitstagen.

***Sanierungsgebiete**

Der nördliche Änderungsbereich liegt im Sanierungsgebiet Unterstadt
Der südliche Änderungsbereich liegt im Sanierungsgebiet Innenstadt

*** Munitionsfunde**

Nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen beim Ministerium des Innern kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet Kriegsmunition anzutreffen ist.
Bei anstehenden Bodenarbeiten wird eine vorsorgliche Prüfung empfohlen.
Evtl. Munitionsfunde sind dem Ordnungsamt der Kreisstadt Neunkirchen bzw. dem Ministerium des Innern - Kampfmittelräumdienst - zu melden.

Rechtsgrundlagen

***Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986)

***Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

***Planzeichenverordnung (PlanzV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58)

***Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542)

***Raumordnungsgesetz** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 28. März 2009 (BGBl. I, S. 643)

***Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. S. 3214)

***Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585)

***Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**, neugefasst durch Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I, S. 2470)

***Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**, neugefasst durch Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I, S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. S. 2470)

***Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG)**, neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBI. I, S. 102), geändert durch Art. 4 Abs. 8 des Gesetzes vom 05. Mai 2004 (BGBI. I, S. 718)

***Bauordnung für das Saarland (LBO)**, Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Berufsrechts vom 18. Dezember 2004 (Amtsblatt S. 2606), geändert durch Gesetz vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt S. 1498), eingearbeitet sind die Änderung durch das Verwaltungsstrukturreformgesetz vom 21. November 2007 (Amtsblatt S. 2393) und das Gesetz zur Modernisierung des saarl. Vermessungswesens, zur Umbenennung des Amtes für Landentwicklung, zur Änderung der Landesbauordnung und des Landeswaldgesetzes sowie zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 21. November 2007 (Amtsblatt 2008 S. 278)

***Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG)** in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Art. 10 Abs. 23 i. V. m. Art. 14 des Gesetzes Nr. 1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt S. 2393)

***Saarländisches Wassergesetz (SWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), geändert durch das Gesetz vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1678 vom 11. März 2009 (Amtsblatt S. 676)

***Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG)** in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt S. 2494), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 2 i. V. m. Art. 4 des Gesetzes Nr. 1629 zur Regelung des Zuganges zu Umweltinformationen vom 12. September 2007 (Amtsblatt S. 2026)

***der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG)** in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt vom 01. August 1997), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 01. Oktober 2008 (Amtsblatt S. 1903)

***Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG)** vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt S. 1498), geändert durch Gesetz vom 15. Februar 2006 (Amtsblatt S. 474, 530), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtsblatt S. 2393)

***Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPLG)**, Art. 1 des Gesetzes Nr. 1502 vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt S. 1506), geändert durch Art. 3 Abs. 5 des Gesetzes Nr. 1592 vom 5. April 2006 (Amtsblatt S. 726) und Art. 1 des Gesetzes Nr. 1621 vom 16. Mai 2007 (Amtsblatt S. 1390) [gemäß Art. 4 Abs. 2 befristet zum 31. Dezember 2010]; zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Mai 2007 (Amtsblatt S. 1390)

***das Gesetz zum Schutz des Bodens im Saarland (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG)** vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes 2002, S. 990)

***das Bundesfernstraßengesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. April 1994 (BGBI. I, S. 854), zuletzt geändert am 11. Oktober 2002 (BGBI. I, S. 4015)

***das Saarländische Straßengesetz**, Gesetz Nr. 808 vom 17.12.1964 in der Fassung vom 15. Oktober 1977 (Amtsblatt S. 969), zuletzt geändert am 12. Juni 2002 (Amtsblatt S. 1506)

, das Landeswaldgesetz (LwaldG) vom 26. Oktober 1977 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1009), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Landeswaldgesetzes vom 9. Juli 2003 (Amtsblatt des Saarlandes vom 07. August 2003, S. 2130 ff)

***das Saarländische Nachbarrechtsgesetz** vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes Nr. 1397 zur Neuordnung der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtsblatt S. 1130)

***das Bundesberggesetz (BbergG)** vom 13. August 1980 (BGBI. I, S. 1310), zuletzt geändert durch Artikel 159 der Verordnung vom 31. Oktober 2006 (BGBI. I, S. 2407)

***das Saarländische Abfallgesetz (SAbfG)** vom 03. Juni 1987, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 01. Juni 1994 (Amtsblatt S. 982 und vom 03. Juli 1996 S. 782, 973)

Planzeichenerläuterung

zu den Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 u. 5 BauGB

Art der baulichen Nutzung	
	Mischgebiete
Maß der baulichen Nutzung	
1,2; 7,0	Geschossflächenzahl (GFZ)
0,6; 1,0	Grundflächenzahl (GRZ)
II; IV; IX	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
Bauweise, Baulinie, Baugrenze	
	Geschlossene Bauweise
	Nutzungsschablone
	Baugrenze
Flächen für den Gemeinbedarf	
	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Verkehrsflächen	
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Öffentliche Parkfläche
	Fußgängerbereich
Grünflächen	
	Öffentliche Grünflächen
	Parkanlage
Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz	
	Erhaltungsbereich
	Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
Sonstige Planzeichen	
	Altlastenverdachtsfläche mit Ordnungsnummer
	Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans

Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Baugesetzbuch –BauGB– i. Verb. mit der Baunutzungsverordnung – BauNVO –

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO

1.1.1 Baugebiete

§ 1 Abs. 3 BauNVO

MI, Mischgebiet

gem. § 6 BauNVO

siehe Plan

1.1.2 Zulässige Anlagen

Im Mischgebiet MI

gem. § 6 Abs. 2 BauNVO

* Wohngebäude

* Geschäfts- und Bürogebäude

* Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

* sonstige Gewerbebetriebe

* Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke

1.1.3 Ausnahmsweise zulässige Anlagen

Im Mischgebiet MI

sind Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes

1.1.4 Nicht zulässige Anlagen

§ 1 Abs. 5 BauNVO

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Im Mischgebiet MI

sind nicht zulässig

* Gartenbaubetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO

* Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO

* Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 22 BauNVO

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse

§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Im Mischgebiet MI

VI als Höchstgrenze

siehe Plan

1.2.2 Grundflächenzahl GRZ

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

§§ 17 u. 19 BauNVO

Im Mischgebiet MI

0,6 als Höchstgrenze

siehe Plan

1.2.3 Geschossflächenzahl GFZ

§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

§§ 17 u. 20 BauNVO

Im Mischgebiet MI

1,4 als Höchstgrenze

siehe Plan

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

2.1	Bauweise	offen gem. § 22 Abs. 1 BauNVO
		siehe Plan
2.2	Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
2.3	Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB	* Stellplätze StP * Tiefgarage Tga
		siehe Plan
2.4	Der besondere Nutzungszweck von Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB	Hotel siehe Plan
3.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	Anpflanzen von Bäumen siehe Plan
4.	Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (nachrichtliche Übernahmen) § 9 Abs. 6 BauGB	Überschwemmungsgebiet Das Plangebiet liegt innerhalb des mit Verordnung des Umweltministers vom 11. Nov. 2000 (Amtsbl. S. 1977) festgesetzten Überschwemmungsgebietes an der Blies. siehe Plan
5.	Höhenlage § 9 Abs. 2 u. 6 BauGB	Oberkante Gelände OK-Gel. = 242,00 m ü. NN siehe Plan
6.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB	siehe Plan
7.	Hinweise * Altablagerungen Das Plangebiet ist im Altablagerungskataster des Landesamtes für Umweltschutz, Naturschutz und Wasserwirtschaft unter der Ordnungsnummer ELS 4026 als Altstandort erfasst. Am Standort sind ingenieurbiologisch-bodenmechanische sowie umwelttechnische Untersuchungen durchgeführt worden. Die Untersuchungsergebnisse liegen der Kreisstadt Neunkirchen vor und sind Anlage der Begründung zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 91 „Stadtkernerweiterung“. * Kriegsmunition Nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen beim Ministerium des Innern kann nicht ausgeschlossen werden, daß im Plangebiet Kriegsmunition anzutreffen ist. Evtl. Munitionsfunde sind dem Ordnungsamt der Kreisstadt Neunkirchen bzw. dem Ministerium des Innern - Kampfmittelräumdienst - zu melden. * Bodenfunde Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des Saarländischen Denkmalrechts, Artikel 1 Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) vom 19. Mai 2004 sind zu beachten.	

Planzeichenerläuterung

zu den Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 u. 5 BauGB

Art der baulichen Nutzung

MI

Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

- | | |
|-----|--|
| 1,4 | Geschossflächenzahl, als Höchstmaß (GFZ) |
| 0,6 | Grundflächenzahl, als Höchstmaß (GRZ) |
| VI | Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß |

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

o

Offene Bauweise



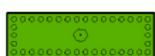
Nutzungsschablone



Baugrenze

Verkehrsflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Flächen mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

StP, TGa

Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze, Tiefgaragen)

HOTEL

Besonderer Nutzungszweck von Flächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung

Rechtsgrundlagen

***Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509)

***Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

***Planzeichenverordnung (PlanzV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58)

***Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542)

***Raumordnungsgesetz** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585, 2617 ff.)

***Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. I, S. 3214)

***Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585)

***Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**, neugefasst durch Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I, S. 2723, 2727)

***Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**, neugefasst durch Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I, S. 94)

***Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG)**, neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I, S. 102), geändert durch Art. 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 14. August 2009 (BGBl. I, S. 2827, 2839)

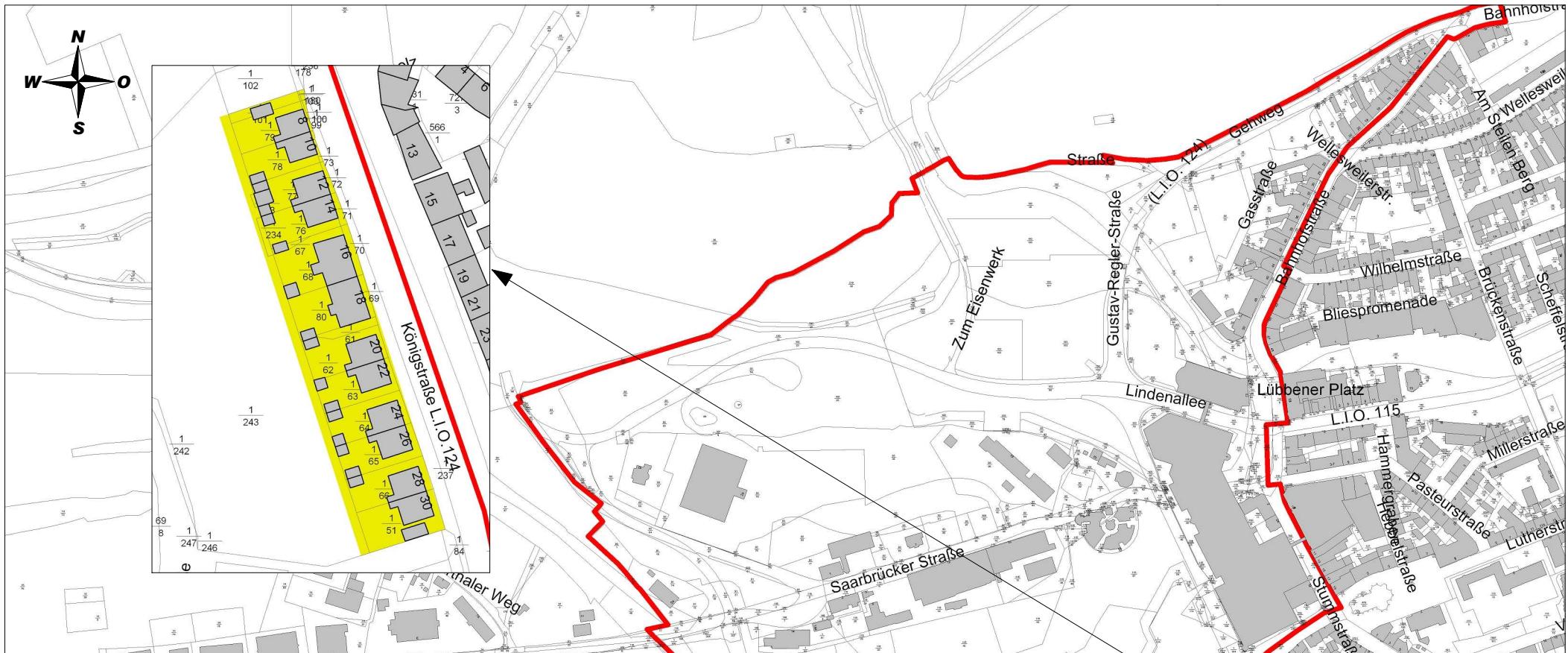
***Bauordnung für das Saarland (LBO)**, Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Berufsrechts vom 18. Dezember 2004 (Amtsblatt S. 2606), geändert durch Gesetz vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt S. 1498), eingearbeitet sind die Änderung durch das Verwaltungsstrukturreformgesetz vom 21. November 2007 (Amtsblatt S. 2393) und das Gesetz zur Modernisierung des saarl. Vermessungswesens, zur Umbenennung des Amtes für Landentwicklung, zur Änderung der Landesbauordnung und des Landeswaldgesetzes sowie zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 21. November 2007 (Amtsblatt 2008 S. 278)

***Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG)** in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt 2009 S. 3), teilweise außer Kraft gesetzt durch BnatSchG-2009

***Saarländisches Wassergesetz (SWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), geändert durch das Gesetz vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1678 vom 11. März 2009 (Amtsblatt S. 676), teilweise außer Kraft gesetzt durch WHG-2009

***Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG)** in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt S. 2494), zuletzt geändert durch Art. 1 i. V. m. Art. 5 des Gesetzes Nr. 1661 zur Einführung einer strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt 2009 S. 3)

***der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG)** in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt vom 01. August 1997), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 01. Oktober 2008 (Amtsblatt S. 1903)



B-Plan Nr. 91

- Geltungsbereich des B-Plans
- Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften

Maßstab: 1:6000/1:1500

Gemarkung: Neunkirchen
 Die Verordnung gilt für den abgebildeten Geltungsbereich.

Satzung

der Kreisstadt Neunkirchen über örtliche Bauvorschriften
für die äußere Gestaltung des Denkmalensembles Meisterhäuser,
Königstraße, Neunkirchen

I. Präambel

Kulturdenkmäler sind Zeugnisse menschlicher Geschichte und örtlicher Eigenart. Auf der Grundlage des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes -SDschG - vom 12.10.1977 (Amtsblatt S. 993) sind sie zu schützen und zu unterhalten, insbesondere soll ihr Zustand überwacht, gepflegt oder wiederhergestellt werden.

In seiner 28. Sitzung hat der Landesdenkmalrat am 28. Nov. 1983 eine Teildenkmälerliste "Neunkirchen-Stadtmitte" beschlossen.

Darin sind u.a. die 6 eingeschossigen Doppelhäuser - sogen. ehem. Meisterhäuser - in der Königstr. Nrn. 8/10, 12/14, 16/18, 20/22, 24/26 und 28/30 als Ensemble eingetragen, weil die gegen Ende des 19. Jahrhunderts entstandenen ehem. sturm'schen Arbeiterwohnhäuser die wirtschaftsgeschichtliche, soziologische und städtebauliche Situation dieser Zeit dokumentieren. An ihrer Erhaltung besteht deshalb ein öffentliches Interesse.

Damit ist die gesamte Häusergruppe als Gruppendenkmal nach Maßgabe des SDschG zu schützen, wobei auch Einzelteile, die für sich gesehen keinen Denkmalwert haben, als Bestandteil des Ensembles den Denkmalschutzbestimmungen unterliegen.

Insbesondere ergeben sich folgende Pflichten:

Erhaltungspflicht

Eigentümer, sonstige Berechtigte oder unmittelbare Besitzer haben ihre Kulturdenkmäler instand zu halten, instand zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen. Sie können hierzu von der Denkmalschutzbehörde verpflichtet werden (§ 9 Abs. 1).

Anzeigepflicht

Die in § 9 Abs. 1 genannten Personen sind verpflichtet, der Denkmalschutzbehörde unverzüglich die an Kulturdenkmälern auftretenden Schäden oder Mängel zu melden (§ 10 Abs. 1).

Wird ein in der Denkmalliste verzeichnetes Kulturdenkmal veräußert, so haben Veräußerer und Erwerber den Eigentumswechsel innerhalb eines Monats nach Eigentumsübergang der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Im Erbfall sind die Erben, ggf. l. der Testamentvollstrecker zur Anzeige des Eigentumswechsels verpflichtet (§ 10 Abs. 2).

Erlaubnispflichtige Maßnahmen

Ein Kulturdenkmal darf nur mit Erlaubnis der Denkmalschutzbehörde

1. zerstört oder beseitigt,
2. von seinem Standort entfernt,
3. in seinem Bestand oder Erscheinungsbild beeinträchtigt oder verändert,
4. wiederhergestellt oder instandgesetzt,
5. mit An- oder Aufbauten, Aufschriften oder Werbeeinrichtungen versehen werden (§ 12 Abs. 1).

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Neunkirchen als Untere Denkmalschutzbehörde ist für Maßnahmen nach diesen Gestaltungsvorschriften für die Erlaubniserteilung zuständig.

Die Erlaubnispflicht gilt auch für Maßnahmen, die nach der Landesbauordnung genehmigungs- und anzeigenfrei sind.

Zuständige Denkmalfachbehörde ist das Staatliche Konservatoramt, Vorstadtstr. 3, 6600 Saarbrücken. Die Denkmalfachbehörde erteilt fachliche Auskünfte und Beratung und nimmt Anträge auf Zuschüsse für denkmalpflegerische Mehraufwendungen sowie auf Bestätigung der Herstellungs- oder Erhaltungskosten für die steuerliche Abschreibung nach § 82 i u. k EStDV. entgegen.

II

Örtliche Bauvorschriften

Zur Verwirklichung der denkmalschutzrechtlichen Ziele werden aufgrund des § 35 des Saarl. Denkmalschutzgesetzes - SDschG - vom 12.10.1977 (Amtsbl. S. 993) und des § 83 Abs. 1 und 3 der Bauordnung für das Saarland (Landesbauordnung -LBO-) vom 10. November 1988 (Amtsbl. S. 1373), in Verbindung mit § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes in der Fassung vom 01.09.1978 (Amtsbl. S. 801), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1202 vom 11. Juni 1986 (Amtsbl. S. 526) gem. Beschuß des Stadtrates vom 14.12.1988, mit Zustimmung des Minister für Kultus, Bildung und Wissenschaft - Oberste Denkmalschutzbehörde - und mit Genehmigung des Ministers für Umwelt - Oberste Bauaufsichtsbehörde - folgende örtlichen Bauvorschriften erlassen:

§ 1

Örtlicher Geltungsbereich

Der örtliche Geltungsbereich ist im beigefügten Lageplan durch Umrandung gekennzeichnet. Betroffen sind folgende Grundstücke:

Gem. Neunkirchen, Flur 25, Flurstücke Nrn.:

1/51, 1/66, 1/65, 1/64, 1/63, 1/62, 1/61, 320/1, 321/1, 322/1, 323/1, 324/1, 325/1, 1/22, Teilstückflächen aus 326/1 und 1/55 (zwischen vorh. Stützmauer und hinteren Flurstücksgrenzen Meisterhäuser).

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

Diese Gestaltungsvorschriften gelten für bauliche Maßnahmen aller Art einschl. Modernisierungen, Instandsetzungen, Um- und Erweiterungsbauten bestehender baulicher Anlagen sowie Neubauten, auch wenn diese Maßnahmen nach der Landesbauordnung genehmigungs- und anzeigenfrei sind.

§ 3

Allgemeine Anforderungen

Bei sämtlichen Maßnahmen gem. § 2 sind die Konstruktionen, Werkstoffe, Formen und Farben so zu wählen bzw. auszuführen, daß sie der Erhaltung der Eigenart des Ensembles dienen.

§ 4

Hauptgebäude – Wohngebäude

(1) Dachausbildung, Dachaufbauten und Kaminköpfe

1. Als Dacheindeckung sind nur naturrote Doppelfalzsteine, als Herzziegel, unter Beibehaltung der vorhandenen Dachneigung zulässig.
2. Der Ortgang ist als Strackort mit Naturschiefer auszubilden. Für die Ansicht und Untersicht ist nur Holzverkleidung - wie vorhanden - zu verwenden.
3. Der Dachüberstand der Traufen ist - wie vorhanden - mit Holzschalung auszubilden, Dachrinnen und Fallrohre sind in Zinkblech auszuführen.
4. Dachgauben sind, entsprechend dem Bestand, als Standgauben auszubilden (siehe § 6). Zulässig für die Eindeckung der Gauben sind Naturschiefer oder Falzsteine naturrot.

Die Wangenverkleidung ist in Naturschiefer auszuführen.

5. Dachflächenfenster sind nur auf der Rückseite (Hofseite) und nur bis zu einer maximalen Größe von 6 Ziegeln zulässig.

6. Die Kaminköpfe sind mit Klinkervormauerung auszuführen.

(2) Fassadenflächen

1. Die Sockelflächen sind an der Straßenseite und an den Giebeln in der Sandsteinstruktur zu erhalten.

2. Für den Schutz der Kellerlöcher sind Holzklappläden mit oberen Bändern zulässig.

Kellerfenster an den Kellerlöchern dürfen nur an inneren Gewände angeschlagen werden, damit der Charakter des Kellerloches erhalten bleibt.

3. Anstriche auf Fassadenputzflächen sind nur in hellen mineralischen Farben zulässig. Der an einigen Außenwänden vorhandene grobe Fladenputz ist bei einer Putzerneuerung durch einen glatten, mineralischen, hellen Putz zu ersetzen.

4. Von den in Naturstein ausgeführten Fenster- und Türgewänden ist bei Erneuerungsarbeiten evtl. vorhandener schichtbildender Anstrich zu entfernen und durch einen Mineralfarbanstrich in roter Sandsteinfarbe zu ersetzen.

5. Bei den beiden in Holzfachwerk ausgeführten Häusern Königstr. Nr. 8 u. 10 sind die Holzverkleidungen, die die Fenster- und Türgewände der übrigen Häuser imitieren, im gleichen Sandsteinfarbton wie die Gewände gem. Ziffer 4 zu streichen.

6. Die mit Naturschiefer verkleideten Giebelflächen sind zu erhalten. Erneuerungen sind im gleichen Material und in gleicher Deckungsart auszuführen.

7. Die vorhandenen Basalt-Treppenstufen der Hauseingänge sind zu erhalten. Erneuerungen sind nur in Basalt zulässig.

8. Die Fenster an der Straßenseite sind bei Erneuerung als Holzfenster mit weißem offenporigem Anstrich auszuführen. Als Öffnungsart ist ein zweiflügeliges Drehflügelfenster mit Schlagleiste, Kämpfer im oberen Drittel und Lüftungsflügel vorgeschrieben.

Zulässig sind folgende Ausführungsarten:

1. Einfachfenster mit Zweischeibenisolierverglasung
2. Verbundfenster
3. Kastenfenster

Ausführung nach Zeichnung Nr. 01

9. Die Klappläden an der Straßenseite und an den Giebelfenstern sind zu erhalten. Erneuerungen sind in der gleichen Art, Ausführung und Oberflächenbehandlung auszuführen.

Ausführung nach Zeichnung Nr. 01

10. Die Hauseingangstür ist bei Erneuerung als Vierfüllungsholztür mit Oberlicht und Anstrich auszuführen. Eine Verglasung der oberen Füllungen ist zulässig.

Ausführung nach Zeichnung Nr. 02

11. Die das Ensemble umgrenzenden Einfriedigungen (hintere Grundstücksgrenzen und seitliche Grenzen jeweils am Anfang und Ende des Ensembles) sind einheitlich in einer Höhe von 1,80 m aus senkrechten Latten mit dunkelbrauner Imprägnierung auszuführen.

Ausführung nach Zeichnung Nr. 03.1

12. Tore zu den rückwärtigen Hofflächen sind gem. Zeichnung Nr. 03.2 diagonal an den hinteren Gebäudeecken anzutragen und wie die Einfriedigungen gem. Ziffer 11. zu gestalten. Hinter diesen Toren können Einfriedigungen zwischen den Grundstücken in freier Gestaltung hergestellt werden.

13. Die Zufahrtsflächen bis zu den Toren (Ziff. 12) sind zwischen den Häusern als gemeinsame Zufahrten ohne Markierung der Grundstücksgrenzen hinsichtlich der Befestigung in Material und Struktur einheitlich zu gestalten. Zulässig sind wassergebundene Decken aus Kalk- oder Schottersplitt. Im Einzelfall kann auch Naturstein- oder Betonsteinpflaster zugelassen werden.

§ 5

Erweiterungen und Veränderungen der Hauptgebäude - Wohngebäude -

(1) Eine Erweiterung des rückwärtigen eingeschossigen Anbaues ist bis zu 3,0 m Tiefe und 2,5 m Breite zulässig.

Dabei sind folgende Materialien zu verwenden:

1. Der Sockel ist in rotem Sandstein oder in einem glatten Putz in Sandsteinfarbe auszuführen.
2. Die Außenwände sind in Holzfachwerk, Holzteile sind mit dunkelbraunem Anstrich und die Ausfachung ist glatt geputzt sowie in hellen Farben auszuführen.

3. Die Dacheindeckung ist wie beim Wohnhaus in naturroten Falzziegeln, auszuführen.

Die Dachneigung ist der Neigung des Wohnhauses (32°) anzugleichen.

Ortgang und Traufe sind wie am Wohnhaus in Holzschalung auszuführen.

Ausführung nach Zeichnung Nr. 04.1 + 04.2

§ 6

Dachausbau und Dachaufbauten der Hauptgebäude - Wohngebäude -

(1) Die vorh. Dachgauben an der Straßenseite sind in Form und Größe unverändert zu erhalten.

Neue Gauben sind den vorhandenen Gauben anzupassen.

(2) Rückseitig sind folgende Änderungen zulässig:

1. Bei dem großen Doppelhaus Königstraße Nr. 12 und 14 sind höchstens zwei Schleppgauben je Doppelhaushälfte mit einer maximalen Breite von je 3,0 m zulässig. Der Abstand zwischen Ortgang bzw. Grundstücksgrenze, die die Doppelhäuser trennt, und Gaubenwange muß mindestens 1,50 m betragen.
2. Bei den übrigen Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte nur eine Schleppgaube von einer maximalen Breite von 3,0 m zulässig. Der Abstand zwischen Ortgang und Gaubenwange muß mindestens 1,50 m betragen.
3. Als Dacheindeckung der Schleppgauben sind naturrote Falzziegel, als Verkleidung der Gaubenwangen sind Naturschieferplatten zu verwenden.

Trauf- und Ortgangüberstände sind wie am Hauptdach in Naturholz auszuführen.

Ausführung und Fensteraufteilung nach Zeichnung Nr. 05.

4. An den beiden rückseitig bereits aufgestockten Anwesen Königstraße Nr. 8 und 20 sind Erweiterungen und Aufbauten unzulässig.

§ 7

Nebengebäude

(1) Die ehemaligen Kleintierställe sind zu erhalten. Bei Erneuerungsarbeiten ist die Dacheindeckung in naturroten Falzziegeln unter Beibehaltung der Dachneigung sowie der Ortgang- und Traufenausbildung auszuführen. Die Wandflächen sind bei Erneuerungsarbeiten zu verputzen. Verkleidungen sind unzulässig.

(2) Die Fachwerkbauten der früheren Waschküchen können abgebrochen werden.

An ihrer Stelle können PKW-Garagen errichtet werden, deren Ausführung wie folgt festgelegt wird:

1. Seitenwände, Frontwand und Rückseite sind massiv in Mauerwerk auszuführen und glatt und hell zu verputzen. Soweit die Rückwand der Garage auf der vorhandenen Betongrenzmauer gegründet wird, ist sie in Holzfachwerk gem. § 5 (1) Nr. 2 auszuführen und durch Fugen von den seitlichen Massiwänden zu trennen.
2. Die Dächer sind, wie die der Hauptgebäude, als Satteldächer mit einer Neigung von 32° auszubilden und mit naturroten Falzziegeln einzudecken. Ortgang und Traufe sind entsprechend dem Hauptgebäude in Holzverkleidung auszuführen.

Ausführung der Garagen nach Zeichnung Nr. 06.

§ 8

Werbeanlagen

Im örtlichen Geltungsbereich dieser Gestaltungsvorschriften sind Werbeanlagen und Warenautomaten unzulässig.

§ 9

Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen diese Gestaltungsvorschriften können als Ordnungswidrigkeiten nach Maßgabe der §§ 30 und 31 SDschG mit einer Geldbuße bis zu 500.000,-- DM geahndet werden.

§ 10

Inkrafttreten

Diese örtlichen Bauvorschriften treten am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

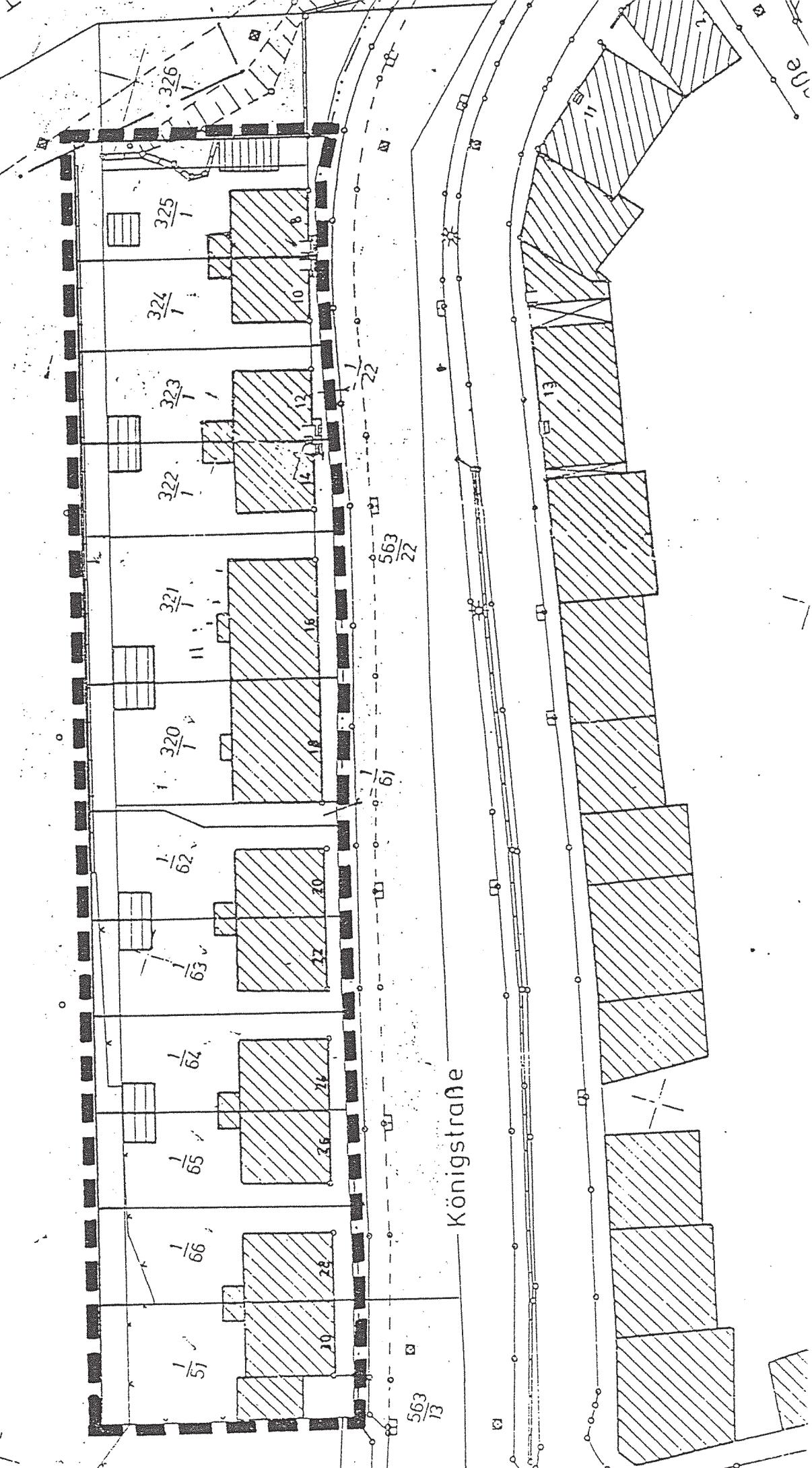
Neunkirchen, den 08.08.1989

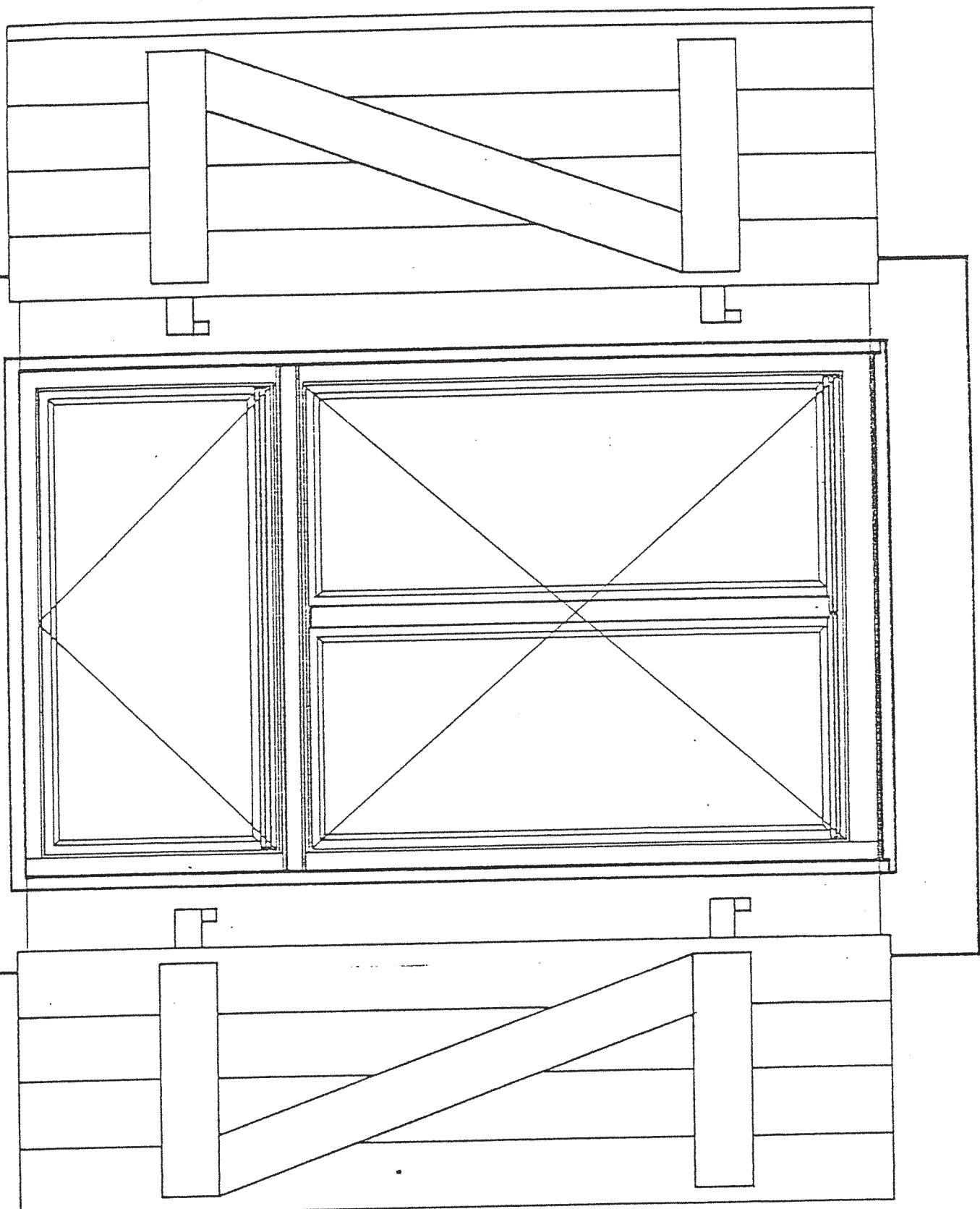

(Neuber)
Oberbürgermeister

LAGEPLAN

GELTUNGSBEREICH

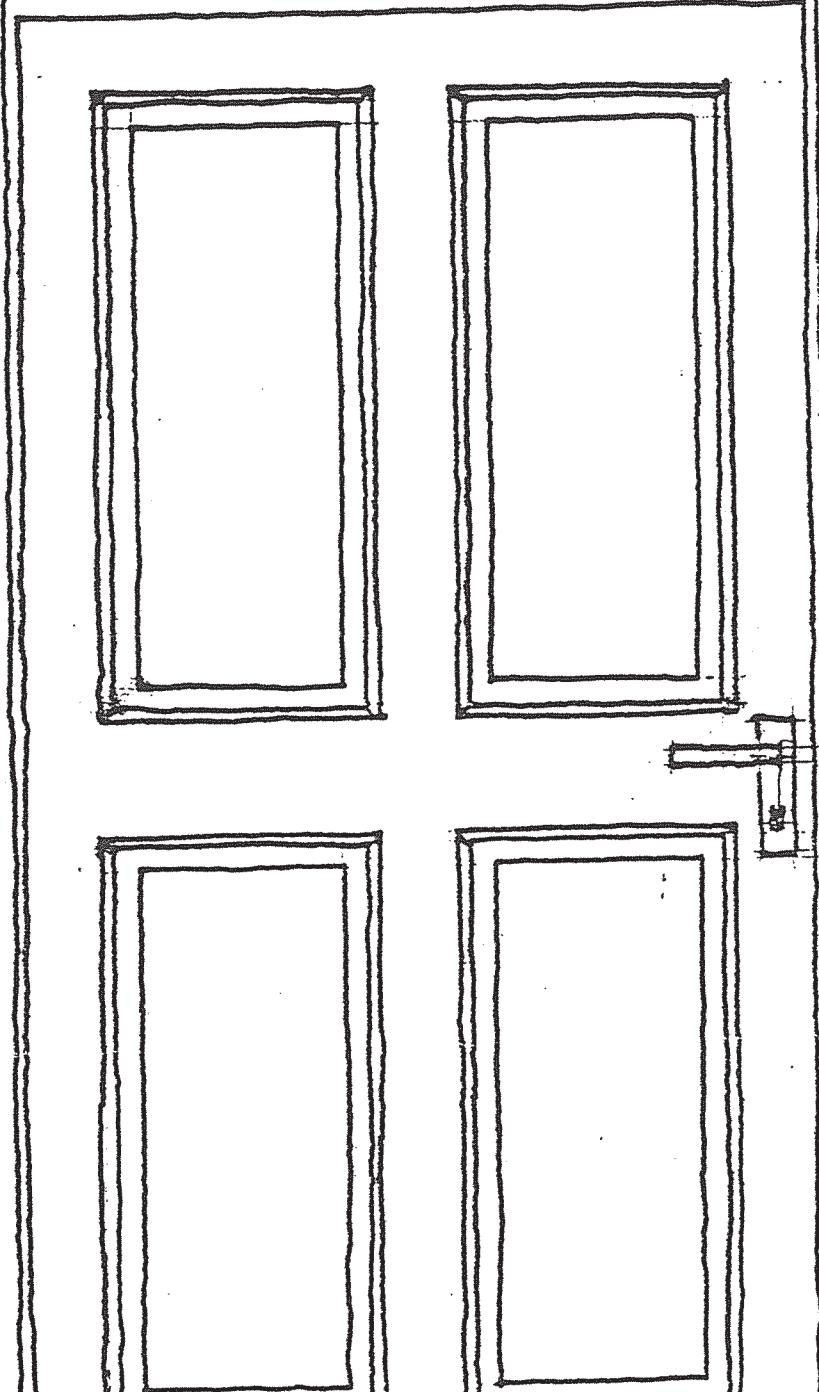
1/55



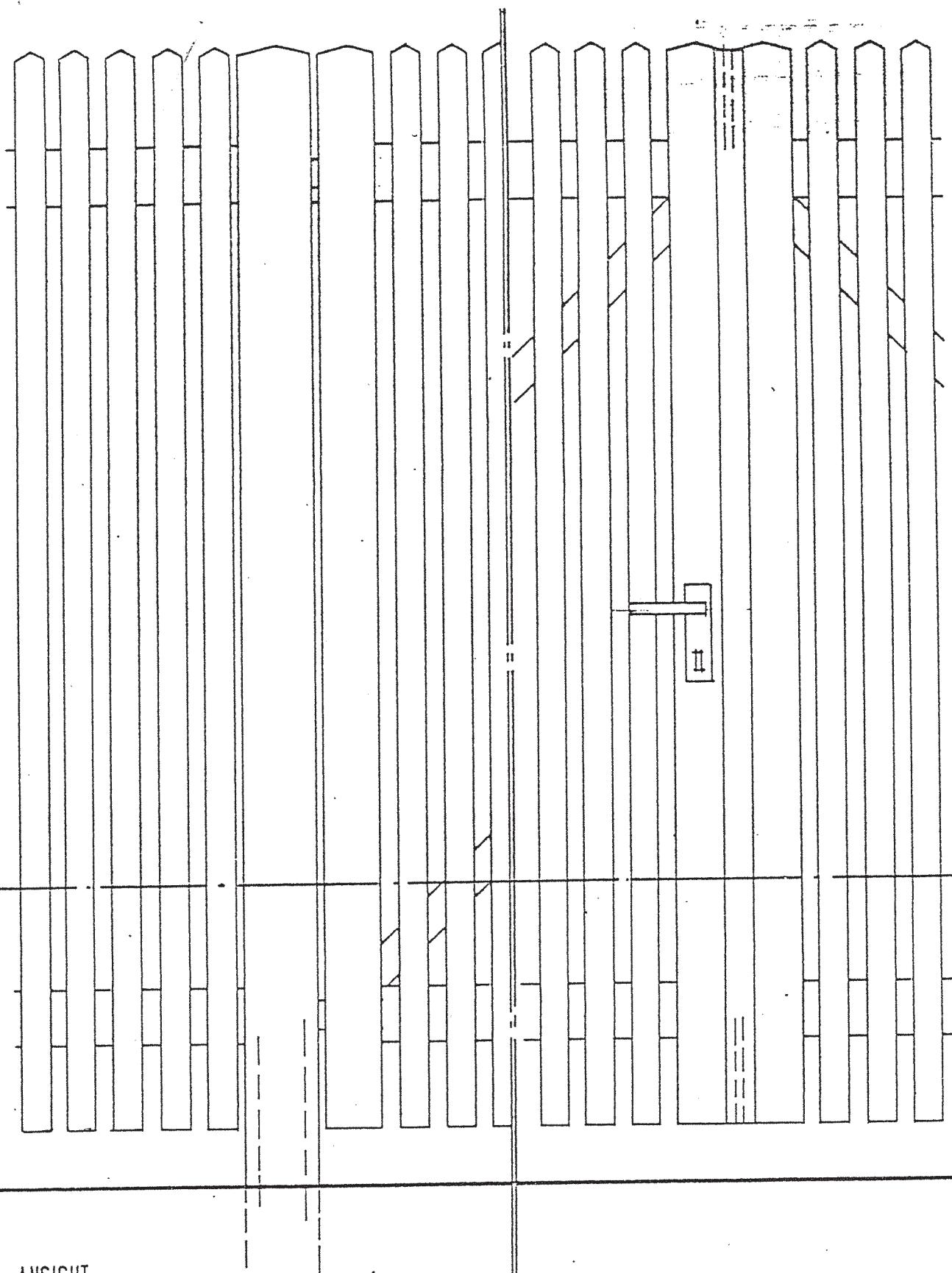


ANSICHT EINFACHFENSTER MIT KLAAPPLÄDEN
ANLAGE ZUR GESTALTUNGSSETZUNG MEISTERHÄUSER

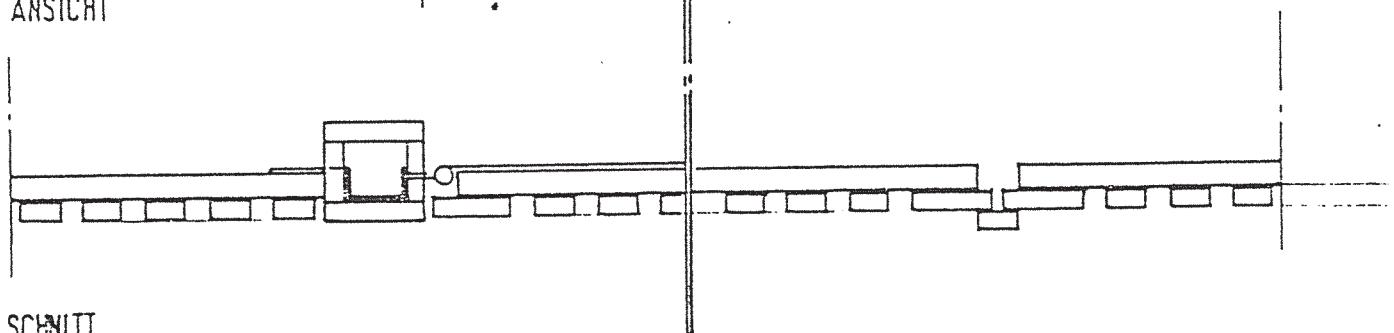
VERGLASUNG



ANSICHT HAUSEINGANGSTÜR ALS VIERFÜLLUNGSTÜR
ANLAGE ZUR GESTALTUNGSSATZUNG MEISTERHÄUSER

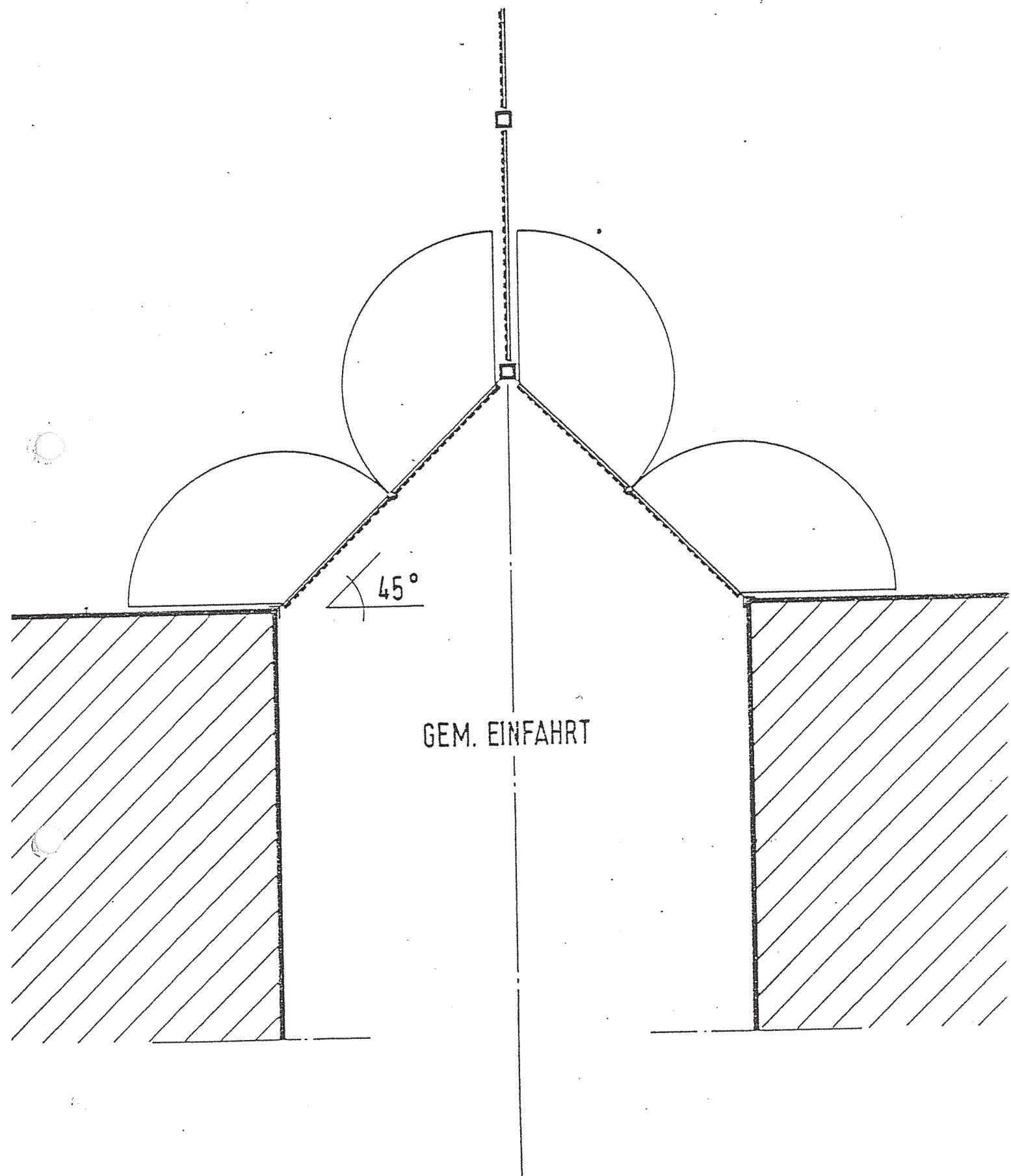


ANSICHT



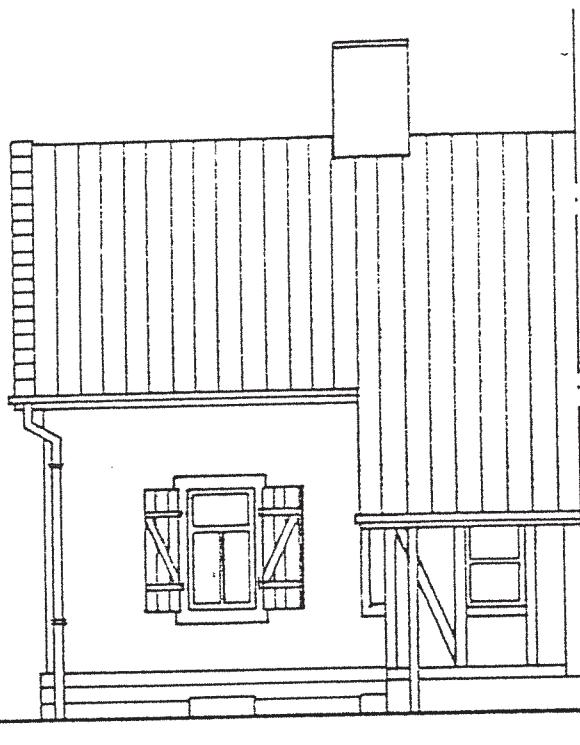
SCHNITT

ANSICHT UND SCHNITT DER EINFRIEDUNG
ANLAGE ZUR GESTALTUNGSSETZUNG MEISTERHÄUSER

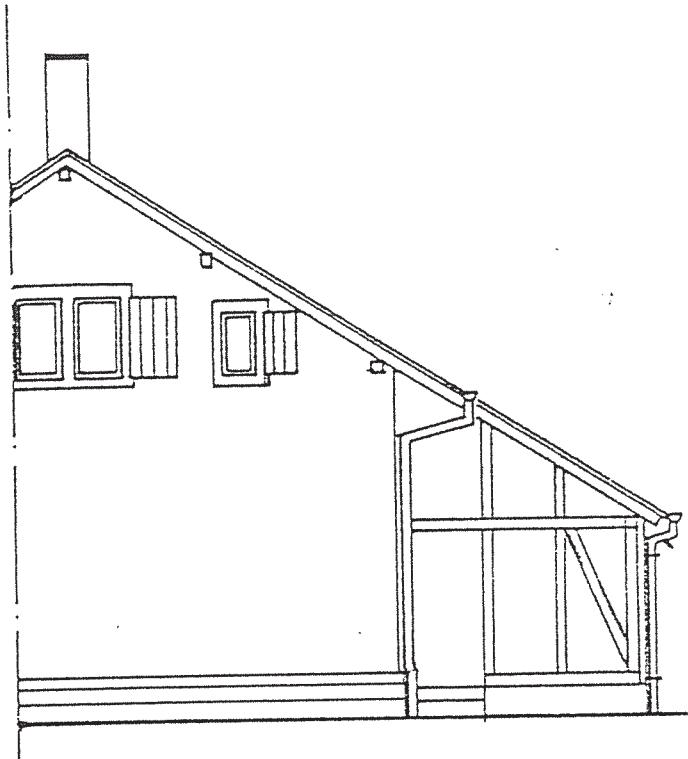


GRUNDRISS TORANLAGE MST 1:50
ANLAGE ZUR GESTALTUNGSSATZUNG MEISTERHÄUSER

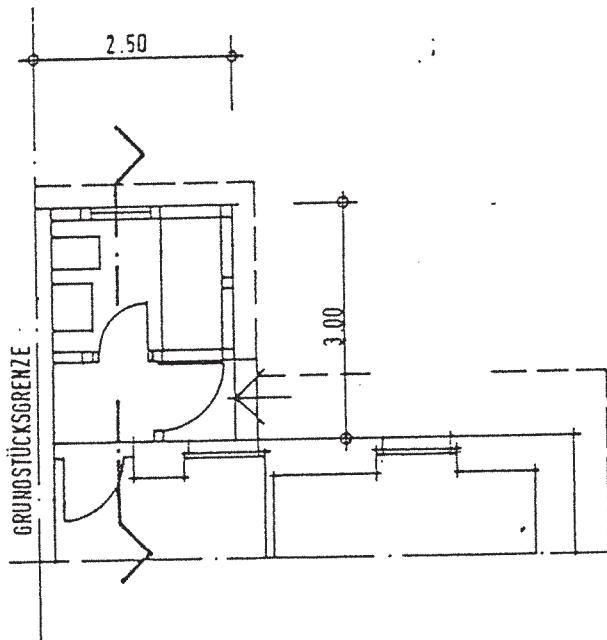
03.2



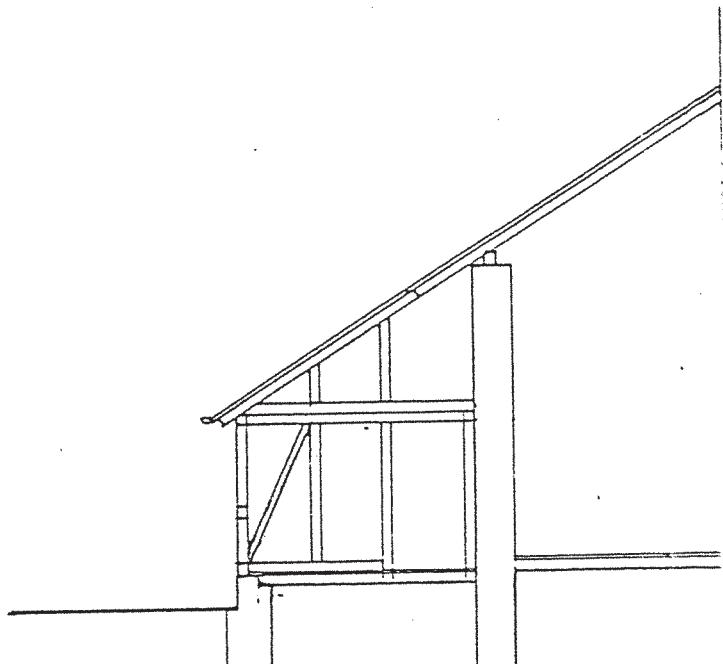
RÜCKANSICHT



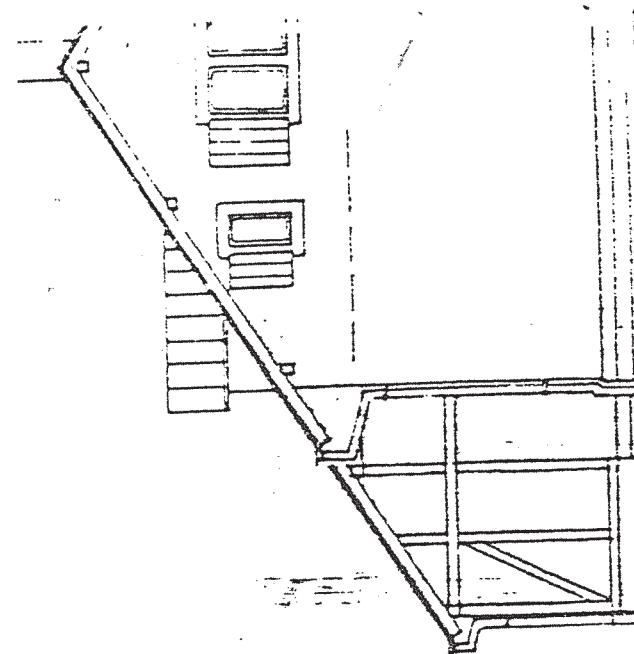
SEITENANSICHT



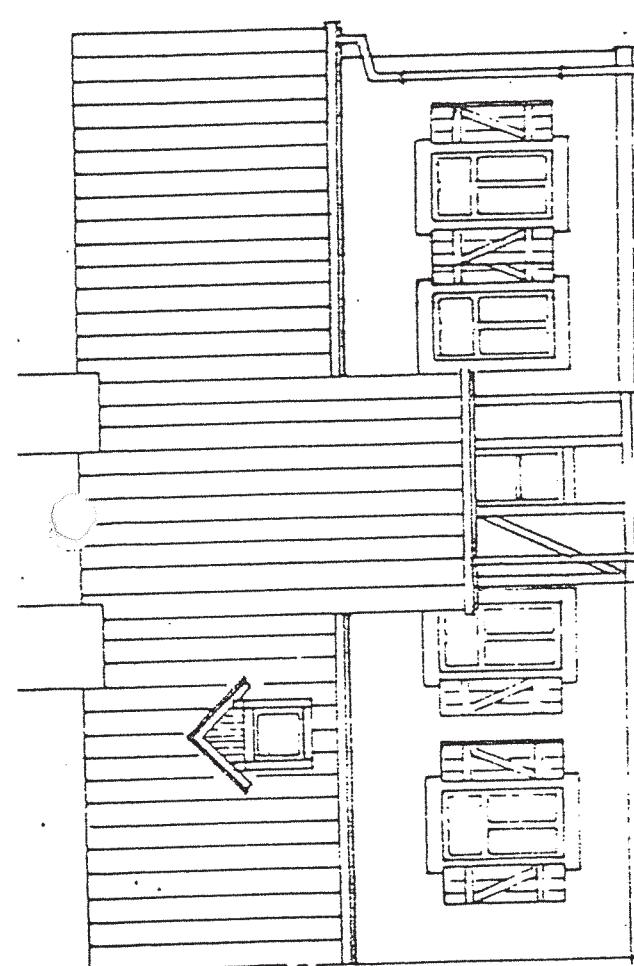
GRUNDRISS



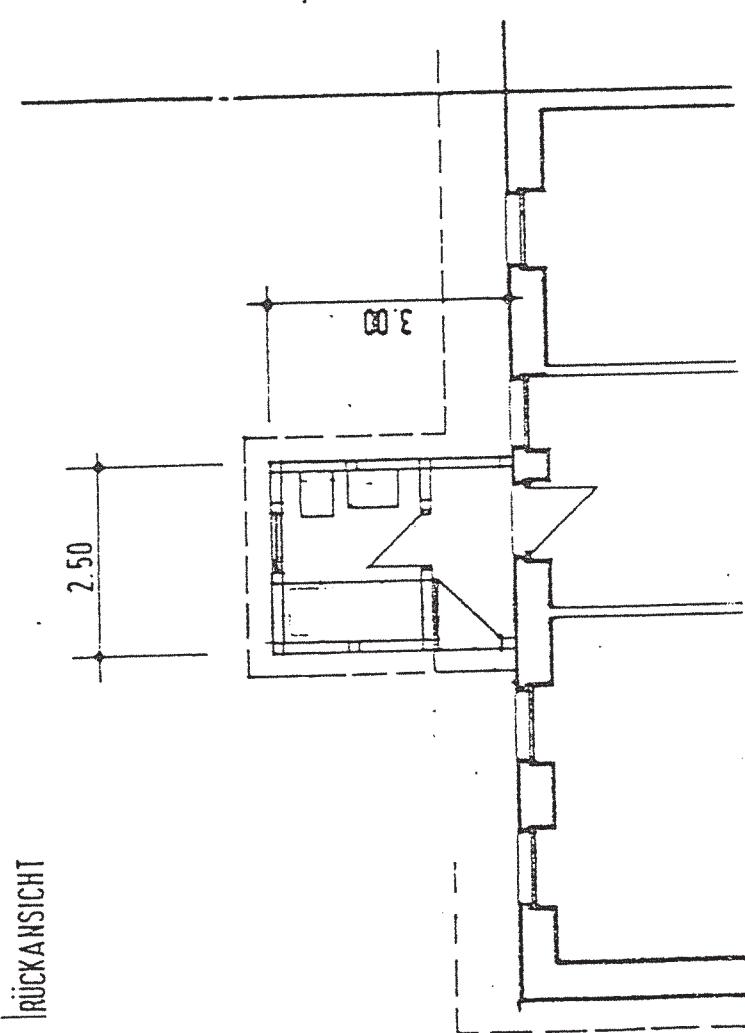
SCHNITT



SEITENANSICHT

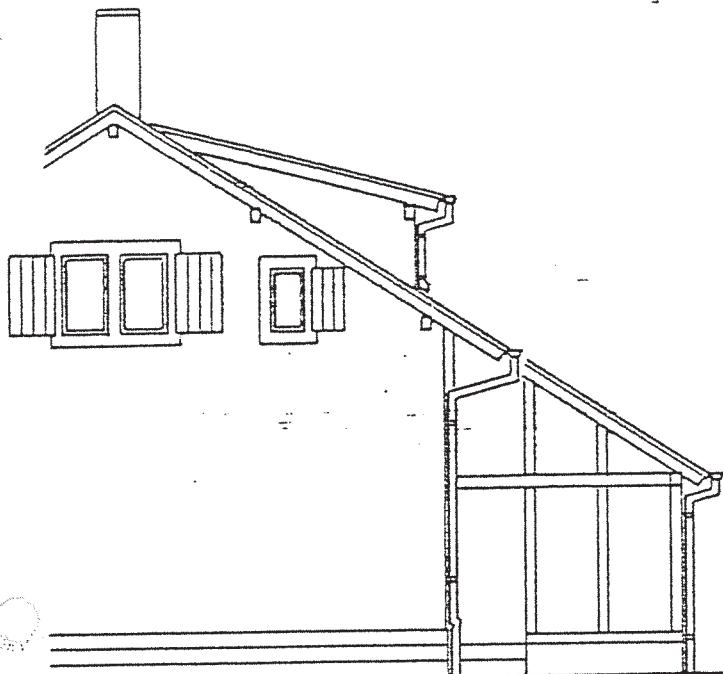


RÜCKANSICHT

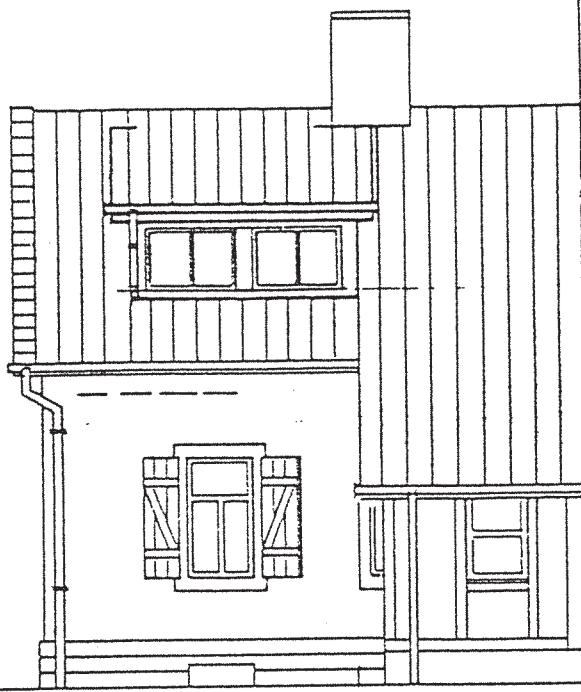


RÜCKWÄRTIGE ERWEITERUNG

AN DER ZUR GESTALTUNGSATZUNG MEISTERHÄUSER



SEITENANSICHT

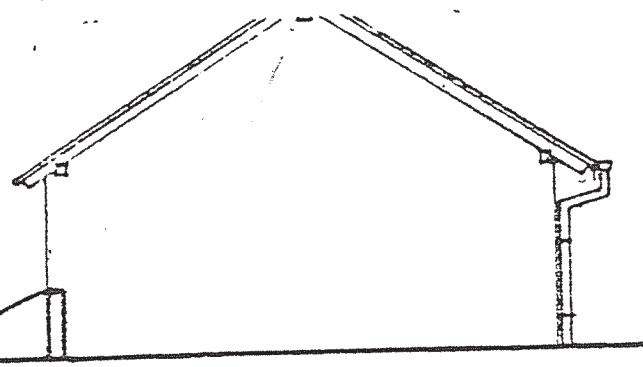


RÜCKANSICHT
KLEINES DOPPELHAUS

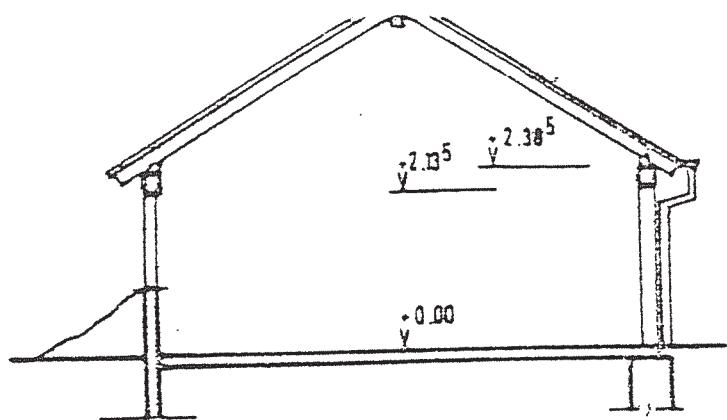


RÜCKANSICHT GROSSES DOPPELHAUS

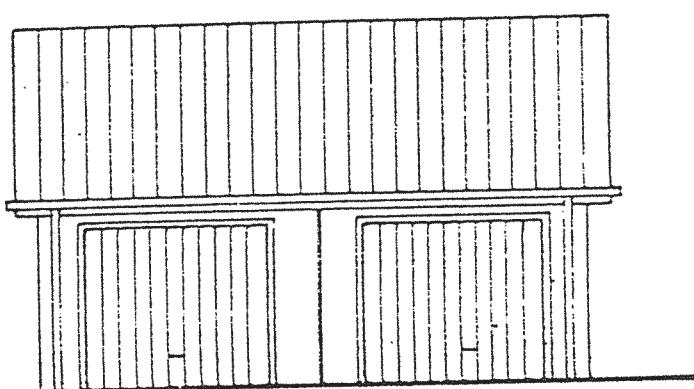
DACHAUSBAU DER HAUPTGEBAUDE



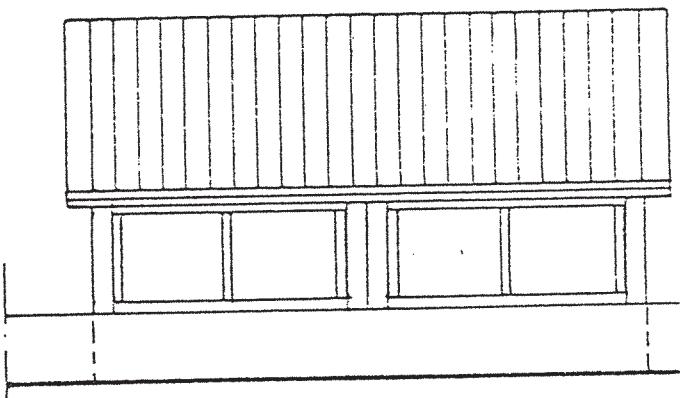
SEITENANSICHT



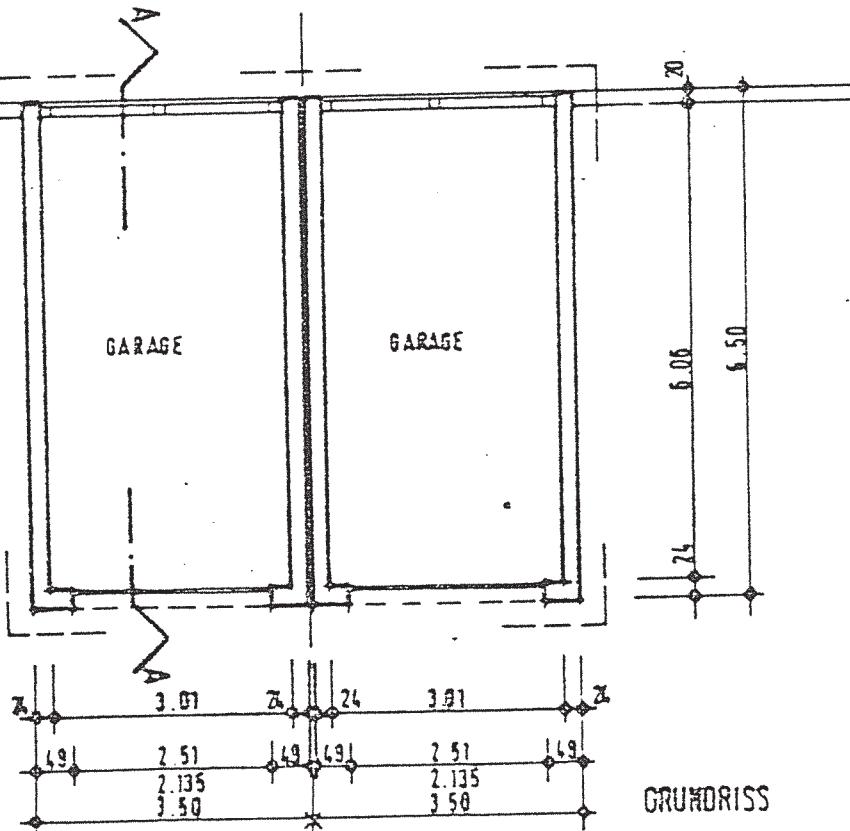
SCHNITT A A



VORDERANSICHT



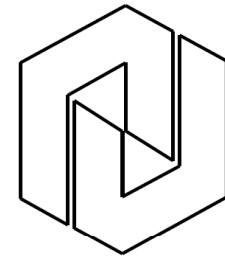
RÜCKANSICHT



AUSFÜHRUNG DER GARAGEN
ANLAGE ZUR GESTALTUNGSSETZUNG MEISTERHÄUSER

KREISSTADT NEUNKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 91 (SATZUNG)



"STADTKERNERWEITERUNG" NEUNKIRCHEN M. 1 : 1000

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BBauG vom 23.06.1960 (BGBl.I.S.341) in der Fassung vom 06.07.1979 (BGBl.I.S.949) wurde gem. § 2 Abs. 1 BBauG in der Sitzung des Rates der Kreisstadt Neunkirchen am 23.04.1986 beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Stadtrates zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte vom 1./2.05.1986 bis

Die Aufstellung des Beb.Pi. erfolgte durch die Abt. Stadtplanung u. Stadtentwicklung.

Festsetzungen gem. § 9 Absätze 1 u. 7 des BBauG.

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes	siehe Plan
2. Art der baulichen Nutzung	
2.1 Baugebiet	1. Allgemeines Wohngebiet WA
Es gilt die BauNVO vom 15.09.1977(BGBl. I.S. 1963)	2. Mischgebiet MI 3. Kerngebiet MK 4. Gewerbegebiet GE
2.1.1. Zulässige Anlagen	1. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO 2. Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO 3. Gemäß § 7 Abs.2 BauNVO 4. Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO
2.1.2. Ausnahmsweise zulässige Anlagen	1. Keine 2. Keine 3. Gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO 4. Keine
3. Maß der baulichen Nutzung	
3.1. Zahl der Vollgeschosse	siehe Plan
3.2. Grundflächenzahl	siehe Plan
3.3. Geschossflächenzahl	siehe Plan
3.4. Baumassenzahl	entfällt
3.5. Grundflächen der baulichen Anlagen	siehe Plan
4. Bauweise	siehe Plan
5. Überbaubare Grundstücksflächen	siehe Plan
6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen	siehe Plan
7. Stellung der baulichen Anlagen	entfällt
8. Mindestgröße der Baugrundstücke	entfällt
9. Mindestbreite der Baugrundstücke	entfällt
10. Mindesttiefe der Baugrundstücke	entfällt
11. Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften f. d. Nutzung von Grundstücken erforderlich sind	siehe Plan
11.1. Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen	siehe Plan
11.2. Flächen für überdachte Stellplätze u. Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken	innerhalb der Baugrundstücke
11.3. Flächen für die nicht überdachten Stellplätze sowie ihre Einfahrten auf die Baugrundstücke	siehe Plan sowie innerhalb der Baugrundstücke

12. Höhenlage der baulichen Anlage (Maß von O.K.Straßenkrone, Mitte Haus bis O.K.Erdgeschossfußboden) nach Einweisung
13. Flächen für den Gemeinbedarf siehe Plan
14. Überwieg. f.d. Bebauung mit Fam.- Heimen vorges. Flächen entfällt
15. Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, entfällt
die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbau gefördert werden können, errichtet werden.
16. Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude entfällt
errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind.
17. Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch entfällt
besondere städtebaul. Gründe erforderlich wird.
18. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind u. ihre entfällt
Nutzung
19. Verkehrsflächen sowie Flächen besonderer Zweckbestimmung wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, sowie den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen siehe Plan
20. Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie der Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen siehe Straßenprojekt
21. Versorgungsflächen siehe Plan
22. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen siehe Plan
23. Flächen für die Verwertung und Beseitigung von Abwasser entfällt
und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
24. Öffentl. und private Grünflächen wie Parkanlagen, Dauer- entfällt
kleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- u. Badeplätze, Friedhöfe
25. Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für entfällt
Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasser-
abflusses, soweit diese Festsetzungen nicht nach anderen
Vorschriften getroffen werden können
26. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die entfällt
Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen
27. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft entfällt
28. Flächen f. d. Errichtung von Anlagen f. d. Kleintierhaltung entfällt
wie Ausstellungs- u. Zuchtanlagen, Zwinger, Koppel u. dergl.
29. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. Entwicklung der entfällt
Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach
anderen Vorschriften getroffen werden können.
30. Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Fläche siehe Plan
31. Flächen für Gemeinschaftsanlagen, für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, entfällt
Stellplätze und Garagen
32. Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen. entfällt
33. Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und entfällt
ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz für schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen od. zur Vermeidung od. Minderung solcher Einwirkungen zu treffende Vorkehrungen
34. Für einzelne Flächen od. für ein Bebauungsplangebiet entfällt
oder Teile davon, mit Ausnahme der für land- u. forstwirtschaftlichen Nutzung festgesetzten Flächen siehe Plan
- A) Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern siehe Plan
- B) Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung entfällt
 von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
35. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen u. Stützmauern entfällt
soweit sie z. Herstellung d. Straßenkörpers erforderl. sind siehe Plan

Aufnahme von Festsetzungen

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen aufgrund des § 9 Abs. 4 des BBauG in der Fassung vom 06.07.1979 (BGBl. I.S. 949) sowie in Verbindung mit § 113 Abs. 4 der LBO vom 12.05.1965 in der Fassung vom 19.03.1980 (BGBl. S. 514) entfällt

Aufnahme von Festsetzungen

Über den Schutz und die Erhaltung von Bau- und Naturdenkmälern aufgrund des § 9 Abs. 4 des BBauG in der Fassung vom 06.07.1979 (BGBl. I. S. 949) sowie in Verbindung mit § 11 Abs. 2 der LBO vom 12.05.1965 in der Fassung vom 19.03.1980 (BGBl. S. 514) entfällt

Kennzeichnung von Flächen gemäß § 9 Abs. 5 BBauG

1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorrkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind. entfällt
2. Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. entfällt
3. Flächen mit tagesnahem Abbau oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind. entfällt

Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 6 BBauG in der Fassung vom 06.07.1979 (BGBl. I. S. 949)

1. Umgrenzung von Gesamtanlagen d. Denkmalschutzes siehe Plan
2. Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen siehe Plan

Offenlegung

Dieser Bebauungsplanentwurf hat mit der Begründung gem. § 2 Abs. 6 BBauG für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 13.10.86 bis einschl. 13.11.86 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 1.10.86 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Neunkirchen, den 9. Januar 1987

(Neuber)
Oberbürgermeister

Genehmigung

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 11 BBauG genehmigt

Saarbrücken, den 9.4.1987

Der Minister für Umwelt

Satzungsbeschluss

Der Rat der Kreisstadt Neunkirchen hat am 17.12.1986 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Neunkirchen, den 9. Januar 1987

(Neuber)
Oberbürgermeister

Rechtsverbindlichkeit

Die Genehmigungsverfügung des Herrn Minister für Umwelt vom 9.4.1987 ist am 16./17.04.1987 gem. § 12 BBauG ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis auf Ort u. Zeit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Neunkirchen, den 18.04.1987

(Neuber)
Oberbürgermeister