

Begründung zur 1.Teiländerung

des Bebauungsplanes Nr. 98 Wellesweilerstraße/Wilhelmstraße in Neunkirchen

1. Anlass der Planänderung, Ziele und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 98 Wellesweilerstraße/Wilhelmstraße ist seit dem 30.4.1991 rechtsverbindlich.

Zur Realisierung einer Neubebauung in der Bahnhofstraße sowie zur Steuerung der Vergnügungsstätten auf der Basis des Vergnügungsstättenkonzeptes der Kreisstadt Neunkirchen beabsichtigt die Verwaltung ein Änderungsverfahren durchzuführen.

Am 21.11.2012 hat der Stadtrat der Kreisstadt Neunkirchen den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Wellesweilerstraße/Wilhelmstraße“ im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB gefasst.

Am 23.1.2013 hat der Stadtrat eine Erweiterung des Geltungsbereiches der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 Wellesweilerstraße/Wilhelmstraße beschlossen.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur

- gestalterischen Aufwertung der Baustruktur in der Bahnhofstraße als Impulsgeber für die Aufwertung der City Nord
- Ergänzung des innerstädtischen Wohnraumangebotes durch attraktive Angebote von „altengerechtem Wohnraum“ bis hin zu Wohnungen für junge Familien
- Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten auf der Basis des Vergnügungsstättenkonzeptes

Das Planungsvorhaben umfasst zum einen den Abbruch und die Neuerrichtung der Gebäude der Bahnhofstraße 25 bis 33 inklusive der dazugehörigen Hinterhofbebauung.

Die Gebäude sind aufgrund ihres Alters und eines länger andauernden Leerstandes in der Zwischenzeit marode und stellen eine Verunstaltung des Straßenzuges der Bahnhofstraße dar.

Zur städtebaulichen Aufwertung sollen die Grundstücke in zentraler Lage einer Neubebauung zugeführt werden. Geplant ist die Nutzung der Gebäude als Kombination aus Pflege- und Wohnungseinrichtung, um in zentrumsnaher Lage qualitativ hochwertigen Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zur Verfügung stellen zu können.

Um eine rentable Weiternutzung der Grundstücke vor dem Hintergrund der hohen Abbruchkosten zu ermöglichen, soll eine höhere Verdichtung durch Erhöhung der Geschossigkeit und geringfügige Erweiterung der überbaubaren Fläche ermöglicht werden.

Durch erneute Offenlage soll die überbaubare Fläche nochmals geringfügig erweitert und im rückwärtigen Bereich mit einer Baulinie festgesetzt werden.

In diesem Zusammenhang wird zum anderen die Gelegenheit genutzt und entsprechend den dargestellten Bereichen im Vergnügungsstättenkonzept der Kreisstadt Neunkirchen, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu steuern.



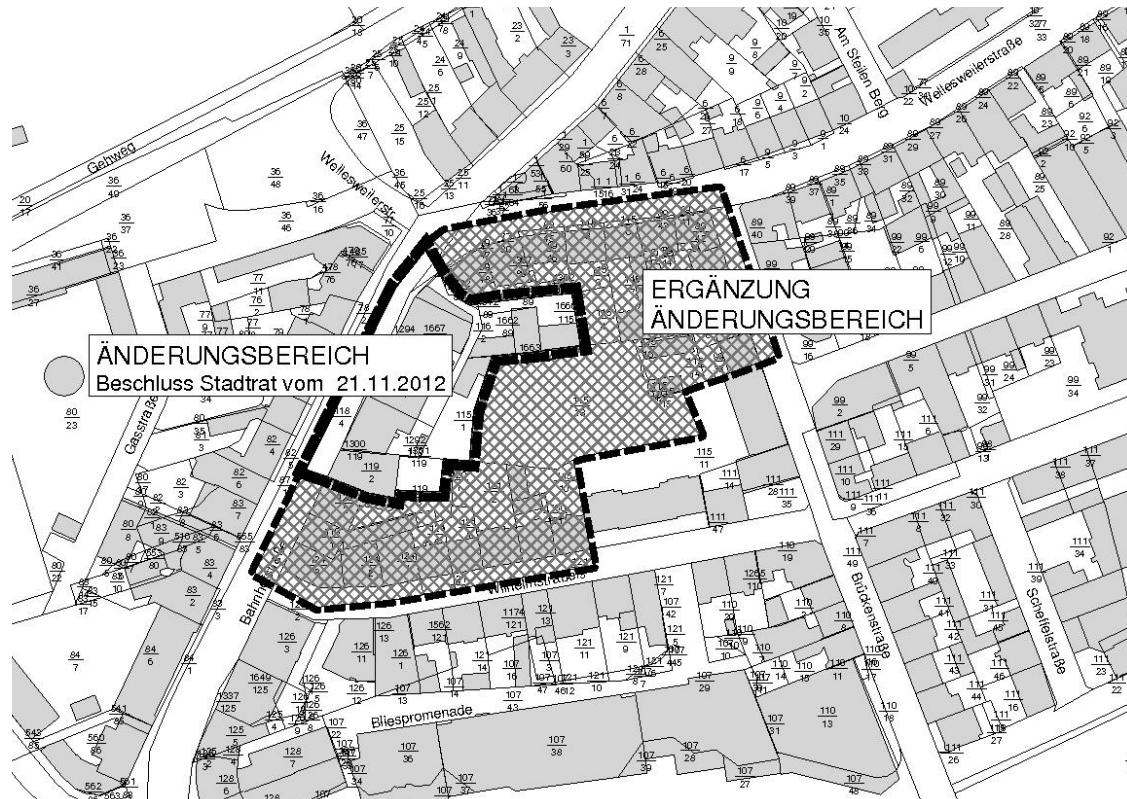
2. Geltungsbereich der Planänderung

Durch die Änderung wird der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes nicht berührt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt zwischen der Wellesweilerstraße und der Wilhelmstraße. Er umfasst die Grundstücke der Bahnhofstraße 25-33.

Außerdem wurde der Geltungsbereich auf Teilbereiche der Wilhelmstraße und Brückenstraße erweitert.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich.



3. Planverfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

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

Der derzeit gültige Bebauungsplan weist für das Plangebiet ein Kerngebiet und Mischgebiet mit einer überbaubaren Fläche von ca. 6530 qm aus. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13a Abs. 1 Nr.1 BauGB sind damit erfüllt.

Das Planverfahren wird folgendermaßen abgewickelt:

- Absehen von frühzeitiger Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- Offenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
- Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
- Keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- Kein Umweltbericht nach §2a BauGB
- Kein Hinweis auf verfügbare Arten umweltrelevanter Informationen nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB
- Keine zusammenfassende Erklärung nach § 10Abs. 4 BauGB
- Kein Monitoring nach § 4c BauGB
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist kleiner als 20000 qm, damit Anwendbarkeit von §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gegeben
- Umweltbelange werden nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB berücksichtigt
- Eine Zulässigkeit für UVP-pflichtige Vorhaben wird nicht begründet
- FFH Gebiete und Vogelschutzgebiete werden nicht beeinträchtigt
- Kein Ausgleich erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfolgt

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 Wellesweilerstraße/ Wilhelmstraße der Kreisstadt Neunkirchen liegt die aktuelle relevante Bau- und Umweltgesetzgebung zu Grunde, die auf dem Plan unter Gesetzesgrundlagen aufgeführt ist.

4. Planungsrechtliche Ist-Situation

Der Bebauungsplan Nr. 98 Wellesweilerstraße/Wilhelmstraße aus dem Jahre 1991 setzt für die Grundstücke Bahnhofstraße 25- 33; Fl.-Nr.10 Flurstücke 1667/116, 18/1,1292/118,115/1 116/2, 1532/89,1372/89,1662/89,1666/115,1301/119 und 119/2 eine Kerngebietsfläche fest.

Das Kerngebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur (vgl. § 7 Abs. 1 BauNVO).

Darüber hinaus gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

- Ausschluss von Vergnügungsstätten
- Baugrenze gestaffelt bis zu einer Tiefe von 25 m
- GRZ: 1,0
- GFZ: 2,2
- Bauweise: geschlossen
- Anzahl der Vollgeschoße: 4

Art der Umgebungsnutzung:

- Mischgebiet im Nordosten des Vorhabens; vollständig bebaut und i. S. eines Mischgebietes genutzt, Ausschluss von Vergnügungsstätten
- Südlicher Anschluss an das Vorhaben, Kerngebiet mit Ausschluss von Vergnügungsstätten
- Grünfläche westlich des Vorhabens

Im erweiterten Geltungsbereich ist für einen Teilbereich der Wilhelmstraße und einen Teilbereich der Brückenstraße ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Vergnügungsstätten sind nicht ausgeschlossen.

Darüber hinaus gelten im Mischgebiet folgende planungsrechtliche Vorgaben:

- Anzahl der Vollgeschosse 3
- GRZ 0,4
- GFZ 1,0
- Bauweise geschlossen

5. Planvorhaben

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen für das Kerngebiet entlang der Bahnhofstraße mit den Nummern 25 bis 33 die Geschossigkeit von 4 auf 6 Geschosse erhöht und die überbaubare Fläche dem tatsächlichen Planungsvorhaben angepasst und in die Tiefe erweitert werden. Dadurch erhöht sich die überbaubare Fläche geringfügig. Geplant ist ein durchgehender Gebäuderiegel von ehem. Hausnummern 25 bis 33 mit einer Durchfahrt zu den im hinteren Bereich liegenden Parkplätzen. Um eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen zur Verfügung stellen zu können, wird eine Fläche von ca. 210qm aus der bestehenden Grünfläche in Anspruch genommen.

Zur Bahnhofstraße stellt sich der Gebäuderiegel 5 geschossig und rückseitig 6 geschossig dar.

Der Gebäuderiegel soll eine Mischung von betreutem Wohnen mit der dazugehörigen Infrastruktur und sonstigen normalen Wohnungen enthalten.

Für den übrigen Planungsbereich wird die Art der baulichen Nutzung nur geringfügig verändert. Für die Mischgebiete der Brückenstraße 4 bis 6 und der Wilhelmstraße 5 bis 13 werden folgende zulässige Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 Tankstellen und nach § 6 Abs.2 Nr. 8 Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Das Kerngebiet Wilhelmstraße Nr. 15 wird entsprechend der Umgebungsnutzung und der tatsächlichen Nutzung in ein Mischgebiet umgewandelt und ebenfalls Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen

Die Bereiche befinden sich innerhalb des für Vergnügungsstätten sensiblen Bereiches nach Vergnügungsstättenkonzept der Kreisstadt Neunkirchen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird lediglich an die Vorgaben des § 17 der gültigen BauNVO angepasst.

6. Vorgaben übergeordneter Planungen

Der Flächennutzungsplan befindet sich z. Zt. in verschiedenen Änderungsverfahren. Hier ist der Bereich der Bahnhofstraße als gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan muss demnach nicht im Wege einer Berichtigung angepasst werden.

7. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Nach den einschlägigen Vorschriften des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind insbesondere die Be lange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in den Abwägungsprozess nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

Im Sinne der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes sind vermeidbare Eingriffe zu unterlassen und nicht vermeidbare Eingriffe auszugleichen.

Ein Ausgleich ist nach den Vorschriften des § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war.

Eine Fläche von ca. 210 qm wird nach den planerischen Vorstellungen vermutlich für die Anlage neuer Parkplätze genutzt. Zu diesem Zweck wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche um ca. 210 qm reduziert und als Kerngebietsfläche festgesetzt. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um eine künstlich angelegte Rasenfläche, die als Parkfläche zum spazieren gehen genutzt wird. Auch nach Reduzierung der Grünfläche verbleibt immer noch ein großzügiger Freibereich im Blockinnenbereich zur Nutzung als Park und Spielplatz für die Anwohner.

Zum Ausgleich und zur optischen Einbindung der Parkfläche soll eine dichte Begrünung um den Parkplatz mit einheimischen Bäumen und Sträuchern angelegt werden.

8. Bauflächenbilanzierung

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich keine Änderung im Hinblick auf die Bauflächenbilanzierung, da die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung nicht geändert, sondern lediglich Nutzungsbeschränkungen vorgenommen werden, das Maß der baulichen Nutzung nur geringfügig erweitert wird und deshalb von dem gleichen Wohneinheitenansatz ausgegangen werden kann.

9. Altlasten

Im Plangebiet existieren insgesamt 2 Flächen, die unter Altlastenverdacht stehen und deshalb durch das LUA mit einem entsprechenden Eintrag versehen sind.

Altstandorte sind ehemalige Standorte von Industrie- und Gewerbebetrieben, von denen während ihrer Betriebszeit eine potentielle Gefahr für die Umwelt ausging und durch deren heutige Nutzung dieses Gefährdungspotential nicht mehr erkennbar ist.

Die potentielle Gefahr geht dabei hauptsächlich von Umgang und Lagerung mit Gefahrstoffen und Betriebsmitteln aus. Bei den Altstandorten handelt es sich noch nicht um Altlasten (nachgewiesenes Gefährdungspotential), sondern lediglich um Altlastenverdachtsflächen (sog. Kontaminationsverdächtige Altstandorte).

Folgende Verdachtsflächen sind erfasst:

Verdachtsfläche mit der Ordnungsnummer NK-5028
Chemische Reinigung/Kleiderpflege, Fa. DOHNA

Verdachtsfläche mit der Ordnungsnummer NK-5195
Autowerkstatt THALE

10. Planungsrechtliche Festsetzungen / Begründung der Planinhalte

Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 werden lediglich durch Änderung der Geschossigkeit und durch Änderung der überbaubaren Fläche für die Bereiche der Hausnummern 25 bis 33 Änderungen vorgenommen. Die Wilhelmstraße 15 wird in Anlehnung an die Realnutzung von einem Kerngebiet in ein Mischgebiet umgewandelt.

Die Art der baulichen Nutzung wird konkretisiert im Hinblick auf zulässige Wohnungen und den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen.

10.1 Art der baulichen Nutzung

Bahnhofstraße 25 bis 33

Bisherige Festsetzung: Kerngebiet mit Ausschluss der Vergnügungsstätten.

Neue Festsetzung:

Kerngebiet gemäß §7 BauNVO **MK1**

Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
7. Sonstige Wohnungen mit der Maßgabe, dass Wohnungen in allen Geschossen allgemein zulässig sind. Im Erdgeschoß sind Wohnungen im vorderen Gebäuderiegel zur Bahnhofstraße max. bis zu einem Drittel der Geschoßfläche des Gebäudeteils zulässig. Im rückwärtigen Gebäudeteil sind Wohnungen im gesamten Erdgeschoß zulässig.

Ausnahmen nach Abs. 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Wilhelmstraße 15

Bisherige Festsetzung: Kerngebiet nach § 7 BauNVO

Neue Festsetzung:

Mischgebiet gemäß §6 BauNVO

Zulässig 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 und sportliche Zwecke,

Ausgeschlossen sind Gartenbaubetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Vergnügungsstätten nach Nr. 8.

Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Wilhelmstraße 5 bis 13
Brückenstraße 4 bis 8

Bisherige Festsetzung: Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Neue Festsetzung:

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Zulässig 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 und sportliche Zwecke,

Ausgeschlossen sind Gartenbaubetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Vergnügungsstätten nach Nr. 8.

Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für die übrigen Bereiche wird die Art der baulichen Nutzung nicht geändert. Es werden aber weitere Nutzungsbeschränkungen definiert. Damit gelten folgende Festsetzungen:

Bahnhofstraße 35 bis 39

Bahnhofstraße 23 und

Wellesweilerstraße 4:

Bisherige Festsetzungen: Kerngebiet nach §7 BauNVO, ausgeschlossen sind Vergnügungsstätten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2

Weitere Festsetzungen: Ausnahmsweise zulässige Anlagen: keine
MK 2 Sonstige Wohnungen sind ab dem 1. Obergeschoss zulässig

Wellesweilerstraße 6
bis 12a und Brücken
straße 2

Bisherige Festsetzungen: Mischgebiet nach § 6 BauNVO, ausgeschlossen sind Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 8

Weitere Festsetzungen: Ausnahmsweise zulässige Anlagen: keine
Ausgeschlossen sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem.
§ 6 Abs.2 Nr. 6 und 7

Begründung:

Es sollen nicht nur typische Kerngebietsfunktionen ermöglicht werden, sondern Ziel ist auch die Wohnfunktion im Planungsbereich zu erhalten und zu stärken.

Durch Schaffung von qualitativ hochwertigem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen soll der Bereich der Bahnhofstraße wiederbelebt und die Nachfrage nach citynahem Wohnraum bedient werden.

In diesem Zusammenhang sollen die mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten verbundenen Begleiterscheinungen, insbesondere Verdrängung anderer innenstadtrelevanter Nutzungen u.a. durch Verzerrung des Mietpreisspiegels sowie sogenannter Trading-down Effekte, die stadtentwicklungspolitisch als äußerst negativ betrachtet werden, im Bereich der Bahnhofstraße, der Brückenstraße und der Wilhelmstraße durch Ausschluss verhindert werden

10.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit den §§ 16 und 20 BauNVO durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

In Anwendung des § 17 Abs. 2 BauNVO bzw. § 20 BauNVO gelten für folgende Bereiche folgende Festsetzungen.

Bahnhofstraße 25 bis 33:

Bisherige Festsetzung: GRZ 1,0, GFZ 2,2
Zahl der Vollgeschosse 4

Neue Festsetzung: GRZ 1,0, GFZ 3,0
Zahl der Vollgeschosse 6

Bahnhofstraße 35 bis 39:

**Bahnhofstraße 23/
Wellesweilerstraße 4**

Bisherige Festsetzung: GRZ 1,0, GFZ 2,2
Zahl der Vollgeschosse 4

Neue Festsetzung: GRZ 1,0, GFZ 3,0
Zahl der Vollgeschosse 4

Wilhelmstraße 15

Bisherige Festsetzung: GRZ 1,0, GFZ 2,0
Zahl der Vollgeschosse 3

Neue Festsetzung: GRZ 0,6, GFZ 1,2

Zahl der Vollgeschosse 3

**Wellesweilerstraße
6 bis 12a und
Brückenstraße 2**

Bisherige Festsetzung: GRZ 0,4, GFZ 1,1
Zahl der Vollgeschosse 4

Neue Festsetzung: GRZ 0,6, GFZ 1,2
Zahl der Vollgeschosse 4

**Brückenstraße 4 bis 8
Wilhelmstraße 5 bis 13**

Bisherige Festsetzung: GRZ 0,4, GFZ 1,0
Zahl der Vollgeschosse 3

Neue Festsetzung: GRZ 0,6, GFZ 1,2
Zahl der Vollgeschosse 3

Begründung:

Aufgrund der hohen Kosten für Abbruch und Baureifmachung der Grundstücke im Bereich der Bahnhofstraße 25 bis 33 soll durch Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung ein Anreiz für Investoren geschaffen werden, eine Bebauung zu entwickeln, die einerseits rentabel ist und andererseits als Impulsgeber für den gesamten Bereich der Bahnhofstraße fungieren kann.

Für den übrigen Planungsbereich wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der gültigen BauNVO aktualisiert.

10.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Für das gesamte Plangebiet wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Ausnahme bildet der Bereich der Bahnhofstraße 25 bis 33. Hier wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen gem. §23 Abs. 3 BauNVO und Baulinien gem. § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Eine Änderung erfolgt lediglich für den Bereich der Bahnhofstraße 25 bis 33.

Begründung:

Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise bleibt im Wesentlichen erhalten. Die an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen angrenzende Bebauung wir als abweichende Bauweise festgesetzt, um die notwendigen Abstandsflächen zu reduzieren.

Die überbaubare Grundstücksfläche für den Bereich Bahnhofstraße 25 bis 33 wird in die Tiefe erweitert und im rückwärtigen Bereich mit einer Baulinie begrenzt. Hierdurch soll zusätzlicher Wohnraum in Zuordnung zu einer bestehenden Grünfläche und in ruhiger Lage ermöglicht werden. Für die übrigen Bereiche wird die überbaubare Fläche in ihrer ursprünglichen Form erhalten

10.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Eine ausreichende Zahl an Stellplätzen ist entsprechend den Forderungen der Stellplatzsatzung nachzuweisen.

Eine räumliche Festlegung der Stellflächen wird nicht vorgenommen, um ein gewisses Maß an Flexibilität zu gewährleisten.

Hierzu ist die Inanspruchnahme einer Fläche von ca. 210 qm aus der Grünfläche erforderlich.

10.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereiche) werden unverändert aus dem rechtskräftigen Ursprungsplan übernommen und entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB festgesetzt.

10.6 Öffentliche und private Grünflächen

Die bestehende öffentliche Grünfläche (Park und Kinderspielplatz) wird in ihrem Bestand übernommen. Die bestehenden Grünstrukturen sollen erhalten werden. Die Fläche wird entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB als Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

10.7 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Zur Eingrünung der Kerngebietsfläche (Parkplatz) wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ein Pflanzgebot festgesetzt.

10.8 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die bereits bestehenden Grünstrukturen sollen durch ein Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gesichert werden.

10.9 Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im Plangebiet sind folgende Flächen als Altlastenverdachtsfläche im Altablagerungskataster des Saarlandes erfasst und werden entsprechend § 9 Abs. 5 Nr. 3 gekennzeichnet:

Verdachtsfläche mit Ordnungsnummer NK-5028
Chemische Reinigung/Kleiderpflege, Fa. DOHNA

Verdachtsfläche mit der Ordnungsnummer NK-5195
Autowerkstatt THALE

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 heranzuziehen.

11. Hinweise und nachrichtliche Übernahme

11.1 Kriegsmunition

Nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen beim Ministerium des Innern kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans Kriegsmunition anzu treffen ist.

Evtl. Munitionsfunde sind dem Ordnungsamt der Kreisstadt Neunkirchen, der Polizeidienststelle oder dem Ministerium des Innern – Kampfmittelräumdienst- zu melden.

11.2 Denkmalschutz

Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsgebot bei Bodenfunden gem. § 12 SDSchG wird hingewiesen. Demnach sind Bodenfunde unverzüglich der Landesdenkmalbehörde anzugeben. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von sechs Arbeitstagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren zu schützen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

11.3 Sanierungsgebiete

Der südwestliche Teilbereich des Änderungsbereiches liegt im Sanierungsgebiet Innenstadt und der übrige Geltungsbereich im Sanierungsgebiet Unterstadt.

12. Auswirkung 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 Träger der Planungshoheit bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Stadt ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung entgegenstehender Belange. Nach den in § 1 BauGB festgeschriebenen Grundsatzrichtlinien sind im Rahmen der Bauleitplanung neben einer Vielzahl von Belangen auch die von der Änderung berührten allgemeinen Belange der Bevölkerung, die Belange der Wirtschaft, die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Durch die Ermöglichung einer verdichteten Neubebauung in der Bahnhofstraße mit einer gemischten Nutzung als betreutes Wohnen und sonstiges Wohnen soll ein größeres Angebot zum zentrumsnahen Wohnen geschaffen und ein neuer Impuls zur Wiederbelebung des Zentrums entlang der Bahnhofstraße geschaffen werden. Hiermit soll ebenso dem Leitbild der Stadtentwicklung „Innenentwicklung“ vor Außenentwicklung Rechnung getragen werden.

Eine über das bisherige Maß hinausgehende Inanspruchnahme von Grund und Boden ist nur in geringem und verträglichen Umfang zu erwarten.

Zur Unterstützung und im Sinne einer qualitativen Aufwertung des Wohnumfeldes sollen Tankstellen und Vergnügungsstätten in der näheren Umgebung ausgeschlossen werden. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes kann davon ausgegangen werden, dass ein weiterer Beitrag zu einer planvollen Stadtentwicklung geleistet werden kann.

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 98 Wellesweilerstraße/Wilhelmstraße
in Neunkirchen

1. Entwicklung der Planaufstellung

Der Rat der Kreisstadt Neunkirchen hat für den Bereich der Innenstadt am 26.01.1977 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Unterstadt beschlossen. Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Unterstadt wurde um Teile des Bereiches zwischen Wellesweilerstraße/Wilhelmstraße und Bahnhofstraße/Brückenstraße am 27.10.1979 erweitert. Für den Bereich zwischen Wellesweilerstraße/Wilhelmstraße und Bahnhofstraße/Brückenstraße wurden Nutzungs-konzepte erarbeitet, die bereits 1980 den Bürgern dargelegt wurden. Zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es jedoch aufgrund der Eigentumsverhält-nisse bisher nicht gekommen.

Trotz unveränderter Eigentumsverhältnisse ist die Aufstellung eines Bebauungs-planes nunmehr erforderlich, um die Grünfläche im Blockinnenbereich, die ei-nen erhaltenswerten Baumbestand aufweist, zu sichern. Darüber hinaus sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung des vom Stadtrat in seiner Sitzung am 16.12.1987 beschlossenen Entwicklungskonzeptes Vergnü-gungsstätten geschaffen werden.

Der Stadtrat hat daher in seiner Sitzung am 16.12.1987 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 Wellesweilerstraße/Wilhelmstraße beschlossen.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Kernbereich, größtenteils innerhalb des Sanierungsgebietes Unterstadt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt den Zweck, die planungsrecht-lichen Voraussetzungen zu schaffen für

- * die Verwirklichung der Sanierungsziele im Zusammenhang mit der derzeit durchzuführenden Innenstadterneuerung,
- * die künftige Nutzung der seit langem ungenutzten Flächen des ehemaligen Hüttencafinos,
- * den Ausschluß einer weiteren Ansiedlung von Vergnügungsstätten im städte-baulich empfindlichen Bereich entlang der Bahnhofstraße.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch die Straßenachsen der Wellesweilerstraße, der Brückenstraße, der Wilhelmstraße und der Bahnhofstraße.

4. Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Nachfolgend genannte Träger öffentlicher Belange wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 Wellesweilerstraße/Wilhelmstraße beteiligt:

- * Landesamt für Umweltschutz - Naturschutz und Wasserwirtschaft
- * Gewerbeaufsichtsamt des Saarlandes
- * Untere Bauaufsichtsbehörde
- * Staatliches Konservatoramt
- * Staatliches Institut für Gesundheit und Umwelt
- * Staatliches Gesundheitsamt Neunkirchen
- * Industrie- und Handelskammer des Saarlandes
- * Handwerkskammer des Saarlandes
- * Jugendamt
- * Herrn Landrat - Untere Naturschutzbehörde - Landratsamt
- * Minister des Innern, Abt. E
- * Kreisschulämter I und II
- * Minister für Kultus, Bildung und Sport
- * Minister für Wirtschaft, Verkehr und Landwirtschaft
- * Neunkircher Verkehrsgesellschaft
- * Oberpostdirektion
- * Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG
- * Saar-Ferngas-AG
- * Minister für Umwelt
- * Abwasserverband Saar
- * Polizeirevier Neunkirchen
- * Saarbergwerke AG
- * Abt. für Tiefbau

5. Nutzung

Der Blockbereich zwischen Wellesweilerstraße/Wilhelmstraße und Bahnhofstraße/Brückenstraße ist bis auf eine Baulücke in der Brückenstraße bebaut. Entlang der Bahnhofstraße ist ein Kerngebiet MK mit zulässiger Wohnnutzung ausgewiesen, das bis in die Einmündungen der Wellesweilerstraße und der Wilhelmstraße reicht. In diesem Kerngebiet sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Festsetzungen getroffen, die eine weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten ausschließen. In der Wellesweilerstraße, der Brückenstraße und Teilbereichen der Wilhelmstraße sind Mischgebiete MI ausgewiesen. Der baulich nutzbare Teil des ehemaligen Casinogeländes ist als Kerngebiet MK mit der Möglichkeit der Wohnnutzung festgesetzt. Zur Schließung der zur Zeit als Parkfläche zwischengenutzten Baulücke in der Brückenstraße ist eine überbaubare Fläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan trifft für die Art der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen:

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Baugebiet

Mischgebiet MI

Kerngebiet MK

Kerngebiet MK

Es gilt die BauNVO vom 23.01.1990

(BGBL. I S. 132)

1.1.2 Zulässige Anlagen

im MI gem. § 6 Abs. 2 BauNVO

im MK gem. § 7 Abs. 2 BauNVO

im MK gem. § 7 Abs. 2 BauNVO

ausgenommen sind

Vergnügungsstätten

1.1.3 Ausnahmsweise zulässige

Anlagen

im MI keine

im MK gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

im MK gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

1.1.4 Nicht zulässige

Anlagen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

im MI entfällt

im MK entfällt

im MK Vergnügungsstätten aus § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und aus § 7 Abs.

2 Nr. 3 BauNVO

als sonstige nicht wesentl. stör. Gewerbebetriebe

Der im Zentrum des Blockes gelegene Casinopark ist als öffentliche Grünfläche, die als innerstädtische Ruhezone dienen soll, festgesetzt. Der wertvolle Baumbestand ist zu erhalten und durch zusätzliche Baumpflanzungen zu komplettieren.

Im Rahmen der Neuordnung des Blockinnenbereiches sind fußläufige Verbindungen von der Bahnhofstraße und der Wellesweilerstraße sowie eine befahrbare Anbindung an die Wilhelmstraße und die Brückenstraße als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen.

6. Abwägung

Das Plangebiet ist dem innerstädtischen Kernbereich, der von einer vielfältigen Nutzungsstruktur (Mischung von Handel, Dienstleistung, Wohnen und Gewerbe) geprägt ist, zuzuordnen. Diese Strukturen sollen erhalten werden.

Im Bebauungsplan wurden daher Mischgebiete und Kerngebiete festgesetzt, die im wesentlichen der Bestandsnutzung entsprechen. Um einer Verödung der Innenstadt entgegenzuwirken, ist in den Kerngebieten Wohnnutzung zugelassen.

Ziel der Stadtentwicklungsplanung ist es, das seit Jahren ungenutzte ehemalige Casinogelände einer innenstadtypischen Nutzung zuzuführen und die derzeit als Parkplatz zwischengenutzte Baulücke in der Brückenstraße zur Wiederherstellung der Blockstruktur zu schließen. Durch Festsetzung dieser Flächen als Kerngebiet und Ausweisung einer überbaubaren Fläche in der Baulücke sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erreichung dieses Ziels geschaffen.

Bei der Festlegung der überbaubaren Flächen war zu berücksichtigen, daß den ansässigen Einzelhandelsgeschäften größtenteils wenig Raum zur Verfügung steht. Daher wurden die rückwärtigen Baugrenzen so festgesetzt, daß bauliche Erweiterungen in den beiden unteren Geschossen möglich sind.

Zur Neuordnung des Blockinnenbereiches (Blockentkernung) sind einzelne Gebäude und Gebäudeteile zu beseitigen. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten. Dies soll zur Verbesserung des Wohnumfeldes und somit zur Steigerung der Lebensqualität im Stadtkernbereich beitragen.

Nach Auffassung der Kreisstadt Neunkirchen kommt der Erhaltung des Casinoparks besondere Bedeutung zu. Der zur Zeit noch in Privatbesitz befindliche Park soll bei der geplanten Neuordnung des Blockinnenbereiches der Allgemeinheit als innerstädtische Ruhezone (öffentliche Grünfläche) zugänglich gemacht werden.

Der erhaltenswerte Baumbestand ist zu sichern und durch zusätzliche Neuanpflanzungen zu ergänzen. In dem Bebauungsplan sind daher Bindungen zur Erhaltung des Baumbestandes und zur Neuapflanzung aufgenommen. Über die im Blockinnenbereich ausgewiesenen Erschließungsanlagen ist die Parkanlage auch für Bewohner aus dem Umfeld erreichbar. Die Realisierung des Erschließungskonzeptes setzt jedoch eine Änderung der Eigentumsverhältnisse voraus.

Der Bebauungsplanbereich liegt im Stadtkern, in dem durch eine verstärkte Ansiedlung von Vergnügungsstätten eine Massierung solcher Einrichtungen entstanden ist.

Hierdurch kommt es in innerstädtischen Kernbereichen neben den sozioökonomischen Problemen insbesondere zu negativen städtebaulichen Auswirkungen: Wohnnutzung und Einzelhandelsbetriebe werden aus den Kernbereichen in Randgebiete verdrängt, das Niveau der noch verbleibenden Geschäfte sinkt, so daß die Attraktivität der innerstädtischen Bereiche negativ beeinflußt wird. Die Gesamtproblematik wird noch dadurch verstärkt, daß zur Zeit eine Fülle von Anträgen und Anfragen zur Einrichtung von Spielhallen und ähnlichen Nutzungen in diesen empfindlichen innerstädtischen Bereichen liegen.

Die vorhandene Konzentration sowie die große Nachfrage nach Vergnügungsstätten im innerstädtischen Bereich der Stadt Neunkirchen ist insgesamt eine unerwünschte städtebauliche Entwicklung, da sie die Bemühungen der Stadt zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt ernsthaft gefährdet.

Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 16.12.1987 ein Entwicklungskonzept Vergnügungsstätten beschlossen. Hiernach werden im Stadtkern die obere und untere Bahnhofstraße, der Stummplatz, die Stummstraße, das Blieszentrum, der Hammergraben, die Pasteurstraße, der untere Markt und Teile des Hüttenberges als sogenannte städtebaulich empfindliche Bereiche festgeschrieben. Unter Anwendung bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Steuerungsinstrumentarien soll die weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten in diesen Bereichen verhindert werden.

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

gem. § 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

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

Im Kerngebiet MK 1

gem. § 7 Abs. 2 BauNVO

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Einzelhandelbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Sonstige wesentlich nicht störende Gewerbebetriebe
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
7. Sonstige Wohnungen mit der Maßgabe, dass Wohnungen in allen Geschossen allgemein zulässig sind.

Im Erdgeschoss sind Wohnungen im Gebäuderiegel zur Bahnhofstraße nur bis max. zu einem Drittel der Geschoßfläche des Gebäudeteils zulässig.

Im rückwärtigen Gebäudeteil sind Wohnungen im gesamten Erdgeschoss zulässig.

Im Kerngebiet MK 2

gem. § 7 Abs. 2 BauNVO

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Einzelhandelbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Sonstige wesentlich nicht störende Gewerbebetriebe
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
7. Ab dem 1. Obergeschoss sind sonstige Wohnungen zulässig.

1.1.3 Ausnahmsweise zulässige Anlagen	Im Mischgebiet MI sind Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
1.1.4 Nicht zulässige Anlagen	Im Kerngebiet MK 1 und MK 2 sind Ausnahmen gem. § 7 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
1.2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 22 BauNVO	Im Mischgebiet MI sind nicht zulässig 1. Gartenbaubetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 2. Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 3. Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8
1.2.1 Zahl der Vollgeschosse § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO	Im Kerngebiet sind nicht zulässig 1. Vergnügungsstätten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2
1.2.2 Grundflächenzahl GRZ § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO §§ 17 und 19 BauNVO	Im Mischgebiet MI III - IV als Höchstgrenze
	Im Kerngebiet MK 1 VI als Höchstgrenze
	Im Kerngebiet MK 2 IV als Höchstgrenze
	siehe Plan
1.2.3 Geschossflächenzahl GFZ § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO §§ 17 und 20 BauNVO	Im Mischgebiet MI 0,6 als Höchstgrenze
	Im Kerngebiet MK 1 und MK 2 1,0 als Höchstgrenze
	siehe Plan
2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO	Im Mischgebiet MI 1,2 als Höchstgrenze
2.1 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	Im Kerngebiet MK 1 und MK 2 3,0 als Höchstgrenze
	siehe Plan
2.2 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	geschlossen gem. § 22 Abs. 1 BauNVO
	abweichende gem. § 22 Abs. 4 BauNVO
	siehe Plan
	Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
	Baulinie gem. § 23 Abs. 2 BauNVO
	siehe Plan

	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
4.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB	siehe Plan
5.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB	Anpflanzen von Bäumen Zur Eingrünung der Kerngebietsfläche ist eine Baumreihe umlaufend in der öffentlichen Grünfläche zu pflanzen. siehe Plan
6.	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB	siehe Plan
7.	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes § 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO	siehe Plan
8.	Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB	Folgende Teilstufen des Plangebietes sind als Altlastenverdachtsfläche im Altablagerungskataster des Saarlandes erfasst. - Verdachtsfläche mit Ordnungsnummer NK-5038 Chemische Reinigung/Kleiderpflege, Fa. DOHNA - Verdachtsfläche mit Ordnungsnummer NK-5195 Autowerkstatt THALE 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
9.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB	siehe Plan

Hinweise

* 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.

* Sanierungsgebiete

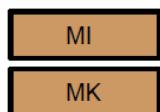
Der südwestliche Teil des Plangebietes liegt im Sanierungsgebiet Innenstadt.

Das übrige Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet Unterstadt.

* Das Landesdenkmalamt weist auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDschG hin.

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

Art der baulichen Nutzung



MI Mischgebiet

MK Kerngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- | | |
|-----|---------------------------------------|
| 1,0 | Grundflächenzahl (GRZ) |
| 3,0 | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| VI | Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß |

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

g geschlossene Bauweise

a abweichende Bauweise



Nutzungsschablone



Baulinie



Baugrenze



Hauptförsrichtung

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



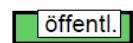
Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Fußgängerbereich



öffentliche Grünfläche



Parkanlage



Spielplatz



Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen



Erhaltung von Bäumen



Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

EG

Erdgeschoss

SG

Staffelgeschoss

RG

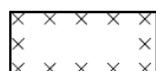
Regelgeschoss



Durchgang, Einfahrt



Altlastenverdachtsfläche mit Ordnungsnummer



Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
der 1. Änderung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Rechtsgrundlagen

***Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

***Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

***Planzeichenverordnung (PlanzV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.7.2011 (BGBl. I S. 1509)

***Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 100 sowie Art 4 Abs. 76 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

***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. 5 Abs. 3 des Gesetzes zur Neuordnung des Kreislaufwirtschafts- und Abfallrechts vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

***Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 100 sowie Artikel 4 Abs. 76 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

***Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943)

***Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**, neugefasst durch Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 5 Absatz 15 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

***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 Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Dezember 2012 (Amtsblatt d. Saarlandes S. 1554)

***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)

***Saarländisches Wassergesetz (SWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Bereinigung des Landeswasserrechts vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2588)

***Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG)** 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 Umweltpflege und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt 2009 S.3)

***Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG)** in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt d. Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch Art. 3 i.V.m. Art 4 des Gesetzes Nr. 1673 zur Einführung der elektronischen Form für das Amtsblatt des Saarlandes vom 11. Februar 2009 (Amtsblatt d. Saarlandes S. 1215)

***Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG)** vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt S. 1498), zuletzt geändert durch Art 2 des Gesetzes Nr. 1688 vom 17. Juni 2009 (Amtsblatt d. Saarlandes S. 1374)

***Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPLG)** Gesetz Nr. 1502 vom 18. November 2010 (Amtsblatt d. Saarlandes S. 2599)

***das Gesetz zum Schutz des Bodens im Saarland (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG)** vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes 2002, S. 990), zuletzt geändert durch Art. 10 Abs.3 i.V.m. Art. 14 des Gesetzes Nr. 1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt d. Saarlandes S. 2393)

***das Saarländische Nachbarrechtsgesetz** vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt d. Saarlandes S. 822)

Abschrift Planungsrechl. Festsetzung BPlan 98 Wellesweilerstr.- Wilhelmstraße

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

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	siehe Plan
1.1	Art der baulichen Nutzung	siehe Plan
1.1.1	Baugebiet	1) Mischgebiet MI 1a) Mischgebiet MI  2) Kerngebiet MK 2a) Kerngebiet MK 
	Es gilt die BauNVO vom 15.09.1977(BGBI I. S. 1963	
1.1.2	zulässige Anlagen	1) gem §6 Abs.2 BNVO 1a) gem §6 Abs.2 BNVO ausgenommen sind Vergnügungsstätten 2) gem §7 Abs. 2BNVO 2a) gem §7 Abs. 2BNVO ausgenommen sind Vergnügungsstätten
1.1.3	ausnahmsweise zulässige Anlagen	entfällt
1.1.4	nicht zulässige Anlagen (§1 Abs. 5 BauNVO)	1a)Vergnügungsstätten als sonstige Gewerbe betriebe gem. §6 Abs. 4 BauNVO 1) +2) entfällt 2a)Vergnügungsstätten aus § 7 Abs.4 BNVO
1.2	Maß der baulichen Nutzung	siehe Plan
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	Grundflächen 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	siehe Plan
3.	Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke 3.1 Mindestgröße 3.2 Mindestbreite 3.3 Mindesttiefe 3.4 Höchstgröße 3.5 Höchstbreite 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 4.2 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	entfällt innerhalb der Baugrundstücke
5.	Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen	entfällt
6.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	entfällt
7.	Flächen auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues 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	entfällt
14.	Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, sowie für Ablagerungen	entfällt
15.	Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel , Zelt und Badeplätze, Friedhöfe	siehe Plan

- | | | |
|-----|---|------------|
| 16. | Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses, soweit diese Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können | entfällt |
| 17. | Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder 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 dergleichen | entfällt |
| 20. | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der 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 Fläche | siehe Plan |
| 22. | Flächen für Gemeinschaftsanlagen, für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen | entfällt |
| 23. | Gebiete, in denen aus besonderen städtebaulichen Gründen oder zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestimmte Luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen | entfällt |
| 24. | Von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, und Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen, zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes, sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen | entfällt |
| 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 und Sträuchern | entfällt |

	und sonstigen Bepflanzungen	siehe Plan
B)	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.	siehe Plan
26.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	entfällt
27	Festsetzungen der Höhenlage zu den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB	entfällt

Aufnahme von Örtlichen Bauvorschriften

Aufgrund des § 9 Abs. 4 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)

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
2. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind
3. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen

- 1.
 - 2.
 - 3.
-

**PLANZEICHEN - ERLÄUTERUNG
ZU DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES
GEMÄSS §9 BauGB.**

GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

ZU1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ZU1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

ZU1.1.1 BAUGEBIET

MISCHGEBIET

KERNGEBIET



ZU1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ZU1.2.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ALS HÖCHSTGRENZE)

IV

ZU1.2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL = GRZ

MISCHGEBIET: I BIS IV GESCHOSSE = 0,4

KERNGEBIET: III + IV GESCHOSSE

GESCHOSSFLÄCHENZAHL = GFZ

MISCHGEBIET: I GESCHOSS = 0,5

II GESCHOSS = 0,8

III GESCHOSS = 1,0

IV GESCHOSS = 1,1

KERNGEBIET: III GESCHOSS = 2,0

IV GESCHOSS = 2,2

NUTZUNGSSCHABLONE:

	BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
	GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL

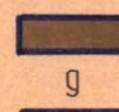
ZU2 BAUWEISE

BAUWEISE

ZU2.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

GESCHLOSSENEN BAUWEISE

BAUGRENZE



g

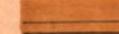
ZU11 VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

VERKEHRSSBERÜHIGTER BEREICH

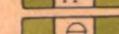
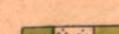
FUSSGÄNGERBEREICH



ZU15 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHE

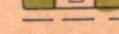
PARKANLAGE

KINDERSPIELPLATZ



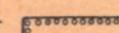
ZU21 FLÄCHEN MIT GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN

DURCHGANG, DURCHFAHRT



ZU25A UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DAS ANFLANZEN VON

BAUMEN UND STRÄUCHERN



ANPFLANZEN VON BÄUMEN



ZU25B BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

ERHALTUNG VON BÄUMEN

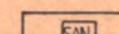


SONSTIGES

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
UND DES MASSES DER NUTZUNG



UMGRENZUNG DER SANIERUNGSGEBIETE



BESTEHENDE GEBÄUDE



ZU BESEITIGENDE GEBÄUDE

