

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 100 Vogelstraße/Unterer Markt
innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes
Unterer Markt/Vogelstraße und Unterstadt

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

In seiner Sitzung am 27.09.1978 hat der Rat der Kreisstadt Neunkirchen die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Vogelstraße/Unterer Markt beschlossen.

Der Ausbau der Treppenanlage Vogelstraße/Unterer Markt ist bereits abgeschlossen. Zur Realisierung der weiteren, im Geltungsbereich vorgesehenen Maßnahmen, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der Rat der Kreisstadt Neunkirchen hat deshalb in seiner Sitzung am 19.08.1981 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 Vogelstraße/Unterer Markt beschlossen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Vogelstraße/Unterer Markt umschließt den innerstädtischen Bereich, der von Vogelstraße, Marienstraße, Lutherstraße, Unterer Markt und Hüttenbergstraße begrenzt wird. Er wird wie folgt beschrieben:

Beginnend am Schnittpunkt der Achsen der Vogelstraße und der Hüttenbergstraße verläuft der Geltungsbereich in nordwestlicher Richtung entlang der Achse der Hüttenbergstraße bis zum Schnittpunkt mit der Achse der Straße Unterer Markt. Von diesem Punkt in östlicher Richtung entlang den Achsen der Straßen Unterer Markt und Lutherstraße bis zum Schnittpunkt mit der Achse der Marienstraße. Weiter in südöstlicher Richtung entlang der Achse der Marienstraße bis zum Schnittpunkt mit der Achse der Vogelstraße. Vom zuletzt genannten Punkt in südwestlicher Richtung entlang der Achse der Vogelstraße bis zum Ausgangspunkt.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan Vogelstraße/Unterer Markt sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für

- a) eine Neuordnung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke an der Marien-/Lutherstraße (Schaffung einer Andienungsmöglichkeit, Erschließung der Neubauflächen),
- b) eine sinnvolle Abrundung des Blocksystems Vogelstraße/Marienstraße/Lutherstraße durch eine Neubebauung entlang der Vogelstraße und zwischen Vogelstraße und Lutherstraße. Durch die Neubebauung soll zusätzlicher Wohnraum für diesen Bereich geschaffen werden, um der negativen Bevölkerungsentwicklung gerade in der Innenstadt zu begegnen.
- c) die Verbesserung der Wohn- und Umweltqualität durch Verkehrsberuhigung und sinnvolle Verknüpfung von vorhandener Bebauung und Neubebauung mit Grün- und Freizeitanlagen

geschaffen werden.

4. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Innenstadt im unmittelbaren Anschluß an das Geschäfts- und Dienstleistungszentrum Unterstadt. Es wird begrenzt von Vogelstraße/Marienstraße/Lutherstraße/Unterer Markt und Hüttenbergstraße. Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt innerhalb der förmlich festgelegten Sanierungsgebiete Unterer Markt/Vogelstraße und Unterstadt.

5. Anhörung der Träger öffentlicher Belange und frühzeitige Bürgerbeteiligung

Am 23.04.1982 wurde den Trägern öffentlicher Belange ein Bebauungsvorschlag zur Stellungnahme vorgelegt. Nachstehende Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

1. Minister für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen, Saarbrücken,
2. Forstamt Neunkirchen,
3. Minister des Innern - Abt. E - Saarbrücken,
4. Minister des Innern - Referat für militärische Verteidigung - Saarbrücken,
5. Landrat - Untere Naturschutzbehörde - Ottweiler,
6. Kreisbeauftragter für Naturschutz, Ottweiler,

7. Landesamt für Umweltschutz, Naturschutz und Wasserwirtschaft, Saarbrücken,
8. Industrie- und Handelskammer des Saarlandes, Saarbrücken,
9. Handwerkskammer des Saarlandes, Saarbrücken,
10. Oberpostdirektion, Saarbrücken,
11. Bundesbahndirektion, Saarbrücken,
12. Saar-Ferngas-AG, Saarbrücken,
13. VSE, Saarbrücken,
14. Staatl. Institut für Hygiene und Infektionskrankheiten, Saarbrücken,
15. Staatl. Gesundheitsamt des Kreises Neunkirchen, Neunkirchen,
16. Oberbergamt, Saarbrücken,
17. Staatl. Straßenbauamt, Saarbrücken,
18. Kreisschulämter I und II, Ottweiler,
19. Bischöfliches Generalvikariat, Trier,
20. Evangelische Christus-Kirchengemeinde, Neunkirchen,
21. Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG, Neunkirchen,
22. Neunkircher Verkehrsgesellschaft, Neunkirchen,
23. Polizeirevier Neunkirchen, Neunkirchen,
24. Untere Bauaufsichtsbehörde,
25. Gewerbeaufsichtsamt des Saarlandes, Saarbrücken,
26. RWE - Hauptverwaltung, Abt. EL, Essen,
27. Staatl. Konservatoramt, Saarbrücken,
28. Geologisches Landesamt, Saarbrücken,
29. Saarbergwerke AG, Saarbrücken,
30. Abwasserverband Saar, Saarbrücken
31. Ortsrat Neunkirchen, z.H. Herrn Ortsvorsteher Kuckelkorn,
32. Abfallbeseitigungsverband Saar, Saarbrücken,
33. Bodenwirtschaftsamt, St. Wendel.

Zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 2 a BBauG und zur Erörterung der Neugestaltung des Sanierungsgebietes nach § 9 StBauFG fand am 7. Juli 1982 im PR-Raum des Rathauses eine öffentliche Bürgerversammlung statt. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Neugestaltung wurden dargelegt und es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. In der Zeit vom 11. 5. bis einschl. 26. 5. 1983 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 100 Vogelstraße/Unterer Markt beim Amt für Stadtentwicklung zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

6. Erschließung und Versorgung

Die Erschließung des Bebauungsplanbereiches ist durch die vorhandenen Straßen (Vogelstraße, Marienstraße, Lutherstraße, Unterer Markt, Hüttenbergstraße) gesichert. Zur Erschließung des Neubaugebietes sowie zur rückwärtigen Anbindung der Grundstücke an der Marien-/Lutherstraße ist eine Anbindung an die Lutherstraße geplant. Außerdem ist neben der fußläufigen Verbindung im Rahmen der bereits fertiggestellten Treppenanlage Vogelstraße/Unterer Markt eine weitere fußläufige Verbindung zwischen Vogelstraße und Lutherstraße geplant, die gleichzeitig der Anbindung des Neubaubereiches dient.

Die Versorgung mit Gas, Strom und Wasser ist gesichert. Die anfallenden Abwässer werden in die vorhandene städtische Kanalisation eingeleitet.

7. Bauliche Nutzung

Für die Neubebauung zwischen Vogel- und Lutherstraße wird angepaßt an die vorhandene Bausubstanz eine viergeschossige Bebauung (II + Sockel + Dach) ausgewiesen. Durch eine höhenmäßige Abtreppung wird eine Anpassung an den hängigen Geländeverlauf erreicht. Die Bebauung soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Es können ca. 35 - 40 Wohneinheiten untergebracht werden. Für die vorhandene Bebauung wird die Geschossigkeit entsprechend der tatsächlich anzutreffenden Nutzung festgesetzt. Die Höchstwerte nach § 17 BauNVO werden dabei überschritten. Für den Neubaubereich wird wegen der Anpassung an die vorhandene Bebauung aus städtebaulichen Gründen ebenfalls eine Überschreitung der Höchstwerte nach § 17 BauNVO zugelassen. Als Ausgleich für die relativ hohe Verdichtung stehen in unmittelbarem Anschluß ausreichend Grün- und Freiflächen zur Verfügung.

8. Abwägung öffentlicher und privater Belange

Bei dem Gedanken, den Bebauungsplan aufzustellen und damit auch die Schaffung neuen Wohnraumes zu ermöglichen, hat sich die Kreisstadt Neunkirchen von den Zielen der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 BBauG) bestimmen lassen. Dem Bundesbaugesetz folgend wurde insbesondere auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung Wert gelegt.

Vor allem galt es, die Neubebauung so in die vorhandene Bebauung einzupassen, daß die benachbarten Bewohner im Nutzungswert ihrer Grundstücke und Gebäude nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dies wurde u.a. durch entsprechende Abstände zwischen Neubebauung und bestehender Bebauung erreicht.

Ein Ausgleich für die relativ dichte Bebauung und die Überschreitung der Höchstwerte nach § 17 BauNVO ist möglich, da sich unmittelbar an die Bebauung eine große Freizeit- und Erholungsanlage anschließt.

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen an der Marien-/Lutherstraße wird durch den Bau der Erschließungsanlagen für die Neubebauung wesentlich verbessert.

9. Kosten

Die Kosten für den Ausbau der Erschließungsanlagen, die notwendigen Ordnungsmaßnahmen und die Umgestaltung des Unteren Marktes belaufen sich auf ca. 1,1 Mio DM. Die Finanzierung dieser Kosten ist aus Städtebauförderungsmitteln (Bund/Land 2/3, Stadt 1/3) vorgesehen. Nach Abschluß der Sanierung werden Ausgleichsbeträge nach § 41 Städtebauförderungsgesetz erhoben.

10. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Vogelstraße/Unterer Markt nicht erforderlich. Zur Neubebauung des Bereiches zwischen Marien-/Lutherstraße soll ein Bauträger gewonnen werden.



KREISSTADT NEUNKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN nr. 100 (SATZUNG)

VOGELSTR.- UNTERER MARKT NEUNKIRCHEN

MST. 1:500

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Fassung vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) wurde gemäß § 2 Abs. 1 BBauG in der Sitzung des Rates der Kreisstadt Neunkirchen am 19.8.1981 beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluß des Stadtrates zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte vom 7.9.1981 bis 14.9.1981.

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte durch das Bauamt Abt. für Stadtplanung u. Stadtentwicklung

FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABSATZE 1 UND 7 DES BUNDESBAGGESETZES:

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes	siehe Plan
2. Art der baulichen Nutzung	1. Allgemeines Wohngebiet
2.1 Baugebiet	2. Mischgebiet
Es gilt die BauNVO vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)	
2.1.1 zulässige Anlagen	1. § 4 (2) BauNVO
	2. § 6 (2) BauNVO
2.1.2 ausnahmsweise zulässige Anlagen	1. keine
	2. keine
3. Maß der baulichen Nutzung	siehe Plan
3.1 Zahl der Vollgeschosse	siehe Plan
3.2 Grundflächenzahl	siehe Plan
3.3 Geschossflächenzahl	entfällt
3.4 Baumassenzahl	siehe Plan
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	siehe Plan
8. Mindestgröße der Baugrundstücke	200 m ²
9. Mindestbreite der Baugrundstücke	11,00 m
10. Mindesttiefe der Baugrundstücke	14,00 m
11. Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind	siehe Plan
11.1 Spiel-Freizeit- und Erholungsflächen	siehe Plan sowie auf den Baugrundstücken
11.2 Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken	siehe Plan sowie auf den Baugrundstücken
11.3 Flächen für die nicht überdachten Stellplätze sowie ihre Einfahrten auf die Baugrundstücke	gemäß Straßenprojekt
12. Höhenlage der baulichen Anlagen (Maß von o.k. Straßenkrone, Mitte Haus bis o.k. Erdgeschoßfußboden)	siehe Plan
13. Flächen für den Gemeinbedarf	entfällt
14. Überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehene Flächen	entfällt
15. Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden können, errichtet werden	entfällt
16. Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind	entfällt
17. Den besonderen Nutzungszweck von Flächen, die durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich sind	entfällt
18. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	siehe Plan
19. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen 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 Plan sowie Straßenprojekt
21. Versorgungsflächen	siehe Plan
22. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	entfällt
23. Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen	siehe Plan
24. Öffentliche und private Grünflächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zeit- und Badeplätze, Friedhöfe	siehe Plan
25. 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
26. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen	entfällt
27. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	entfällt
28. Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- u. Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln u. dergl.	entfällt

29. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können entfällt
30. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen entfällt
31. Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielflächen, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen siehe Plan
32. Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen entfällt
33. Die von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen, zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen entfällt
34. Für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon mit Ausnahme der für land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung festgesetzten Flächen
a) das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entfällt
b) Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern entfällt
35. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind entfällt
- AUFNAHME VON FESTSETZUNGEN
Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen aufgrund des § 9 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) sowie in Verbindung mit § 11 Abs. 4 der Landesbauordnung - LBO vom 12. Mai 1965 in der Fassung vom 19.3.1980 (ABL. S. 514)
- entfällt

AUFNAHME VON FESTSETZUNGEN

Über den Schutz und die Erhaltung von Bau- und Naturdenkmälern aufgrund des § 9 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) sowie in Verbindung mit § 11 Abs. 2 der Landesbauordnung - LBO vom 12. Mai 1965 in der Fassung vom 19.3.1980 (ABL. S. 514)

entfällt

Kenntlichmachung von Gebieten gemäß § 5 Abs. 5 BBauG und § 10 Abs. 1 StBauFG

In denen zur Beseitigung städtebaulicher Mängel besondere, der Stadterneuerung dienende Maßnahmen erforderlich sind (Sanierungsgebiete)

siehe Plan

Kenntlichmachung von zu erhaltenden Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen gemäß § 10 Abs. 1 und 2 StBauFG

für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete

siehe Plan

KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN gemäß § 9 Abs. 5 BBauG

1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind entfällt
2. Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalt erforderlich sind entfällt
3. Flächen, mit denen der Abbau von Mineralien bestimmt ist entfällt

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Abs. 6 BBauG in der Fassung vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949)

1. entfällt
2. entfällt
3. entfällt

OFFENLEGUNG

Dieser Bebauungsplanentwurf hat mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 1.8.1983 bis einschl. 1.9.1983 zu Jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 20.7.1983 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Neunkirchen, den 9. JANUAR 1984

gez. NEUBER

(Neuber)

Oberbürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Kreisstadt Neunkirchen hat am 15.11.1983 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen. Neunkirchen, den 9. JANUAR 1984

gez. NEUBER

(Neuber)

Oberbürgermeister

GENEHMIGUNG

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 11 BBauG genehmigt

Saarbrücken, den 8.2.1984

DER MINISTER FÜR UMWELT, RAUMORDNUNG UND BAUWESEN

i. A.

gez. BERNASKO

Baudirektor

SAARLAND

DER MINISTER

FÜR UMWELT, RAUMORDNUNG

UND BAUWESEN

2/5 - 5075/84 Jn/Bc

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Die Genehmigungsverfügung des Herrn Ministers für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen vom 8.2.1984 ist am 27.2.1984 gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis auf Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Neunkirchen, den 27.2.1984

gez. NEUBER

(Neuber)

Oberbürgermeister

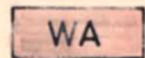
PLANZEICHEN - ERLÄUTERUNG

ZU 1 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

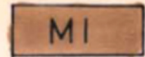


ZU 2 BAUGEBIET

ALLGEMEINES WOHNGEBIET



MISCHGEBIET



ZU 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL

GRZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL

GFZ

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

NUTZUNGSSCHEMA

<u>BAUGEBIET</u>	<u>ZAHL D. VOLLGESCHOSSE</u>
<u>GRUNDFLÄCHENZ</u>	<u>GESCHOSSFLÄCHENZAHL</u>
<u>BAUWEISE</u>	

ZU 4 BAUWEISE

GESCHLOSSENE BAUWEISE

g

OFFENE BAUWEISE

o

BAULINIE



BAUGRENZE



ZU 5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN



ZU 7 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE

HAUPTFIRSTRICHTUNG



ZU 13 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

SCHULE



KIRCHE

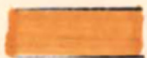


SCHUTZBAUWERK



ZU 19 VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



OFFENTLICHE PARKPLATZE



FUSSGANGERBEREICH



EINFAHRT



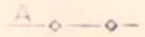
ZU 21 VERSORGUNGSANLAGEN

ELEKTRIZITÄT (TRAFO)



ZU 22 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

ABWASSERLEITUNG UNTERIRDISCH



ZU 24 ÖFFENTLICHE U. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

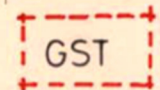
PARKANLAGE

SPIELPLATZ



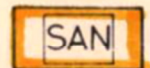
ZU 31 FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN

GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE



REGELUNG FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN

UMGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETES



ZU ERHALTENDE GEBÄUDE



ZU BESEITIGENDE GEBÄUDE



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



BESTEHENDE GEBÄUDE

