

### BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102  
Langenstrich-/Marienstraße in Neunkirchen

#### 1. Entwicklung des Bebauungsplanes

Am 12.09.1984 wurde zur Realisierung weiterer Maßnahmen im Sanierungsgebiet Langenstrich-/Marienstraße sowie zur förderungsrechtlichen Absicherung von bereits durchgeführten Maßnahmen die Aufstellung des Bebauungsplanes Langenstrich-/Marienstraße in Neunkirchen beschlossen. Der überplante Bereich ist im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Maßnahme ist also aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Bundesbaugesetz.

#### 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes ist identisch mit den Grenzen des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Langenstrich-/Marienstraße.

Er wird wie folgt beschrieben:

Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes Langenstrich-/Marienstraße beginnt am Schnittpunkt der Straßenachse Einsteinstraße mit der nordwestlichen Seite der Röntgenstraße. Von hier aus in südwestlicher Richtung entlang der nordwestlichen Seite der Röntgenstraße bis zum südwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 96/8. Von hier aus die Marienstraße rechtwinklig überquerend bis zur nordwestlichen Seite der Marienstraße. Von hier aus weiter in südwestlicher Richtung entlang der nordwestlichen Seite der Marienstraße bis zur Hüttenbergstraße, die überquerend bis zur nordöstlichen Grenze des Flurstücks 3895/595. Die Grenze des Geltungsbereiches verläuft weiter in südöstlicher Richtung

entlang der westlichen Seite der Hüttenbergstraße bis zum östlichen Eckpunkt des Flurstücks 4114/606. Sie folgt von hier aus der südlichen Grenze des Flurstücks 703/1 bis zum westlichen Eckpunkt des Flurstücks 3652/418 und verläuft weiter in nord-östlicher Richtung entlang der östlichen Grenze der Langenstrichstraße bis zum Schnittpunkt mit der verlängerten Achse der Einsteinstraße. Von diesem Punkt verläuft die Grenze des Geltungsbereiches in nordwestlicher Richtung entlang der Achse der Einsteinstraße bis zum Ausgangspunkt.

### 3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan Langenstrich-/Marienstraße sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für

- eine Schließung des Blocksystems Adolf-Kolping-Straße/Hüttenbergstraße durch Neubebauung. Diese Neubebauung soll zusätzlichen Wohnraum und die Möglichkeit bieten zur weiteren Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben
- eine sinnvolle Abrundung durch ergänzende Randbebauung Langenstrichstraße/Jägerstraße
- eine Verbesserung der Wohn- und Umweltqualität durch die Verkehrsberuhigung Adolf-Kolping-Straße und eine sinnvolle Verknüpfung von vorhandener Bebauung und Neubebauung
- Neugestaltung des Umfeldes um die Marienkirche, Bürgerhaus und Altem Amtsgericht sowie Ergänzung der öffentlichen Einrichtungen zwischen Marienstraße und Langenstrichstraße durch den Bau eines Bürgerhauses und Umbau des Alten Amtsgerichtes zu einer Gemeinbedarfseinrichtung
- Beseitigung einzelner städtebaulicher Mißstände im Umfeld der Marienkirche und des neuen Bürgerhauses

geschaffen werden.

Weiterhin dient der Bebauungsplan zur förderungsrechtlichen Absicherung bereits durchgeführter Maßnahmen. Im einzelnen handelt es sich um

- Ausbau Marienplatz
- Langenstrichdurchbruch
- Umbau Bürgerhaus
- Umfeld Bürgerhaus
- Umbau Altes Amtsgericht
- Neugestaltung des Parkplatzes in der verlängerten Jägerstraße
- Betriebsverlagerung eines störenden Gewerbebetriebes.

#### 4. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich zwischen Unterstadt und Oberstadt. Es wird begrenzt von Hüttenbergstraße, Langenstrichstraße, Einsteinstraße, teilweise Röntgenstraße und Marienstraße. (Der Geltungsbereich des Plangebietes ist identisch mit den Grenzen des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Langenstrich-/Marienstraße).

#### 5. Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Am 13.01.1986 wurde den Trägern öffentlicher Belange ein Bebauungsvorschlag zur Stellungnahme 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. Herr 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, Neunkirchen
10. Saar-Ferngas-AG, Saarbrücken
11. VSE, Saarbrücken
12. Institut für Hygiene und Infektionskrankheiten, Saarbrücken
13. Staatl. Gesundheitsamt des Kreises Neunkirchen, Neunkirchen
14. Oberbergamt, Saarbrücken

15. Staatliches Straßenbauamt, Saarbrücken
16. Kreisschulämter I und II, Ottweiler
17. Bischöfliches Generalvikariat, Trier
18. Kath. Pfarramt St. Marien, Neunkirchen
19. Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG, Neunkirchen
20. Neunkircher Verkehrsgesellschaft, Neunkirchen
21. Polizeirevier Neunkirchen, Neunkirchen
22. Untere Bauaufsichtsbehörde, Neunkirchen
23. Gewerbeaufsichtsamt des Saarlandes, Saarbrücken
24. Staatl. Konservatoramt, Saarbrücken
25. Geologisches Landesamt, Saarbrücken
26. Abfallbeseitigungsverband Saar, Saarbrücken

Zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 2 a Bundesbaugesetz fand am 28.11.1984 im Marienheim in Neunkirchen, Marienstraße, 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 29.11.1984 bis einschließlich 14.12.1984 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 102 Langenstrich-/Marienstraße beim Stadtbauamt, Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung, Rathaus, Zimmer 801, zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

#### 6. Erschließung und Versorgung

Die Erschließung des Planbereiches ist durch die vorhandenen Straßen (Hüttenbergstraße, Langenstrichstraße, Einsteinstraße, teilweise Röntgenstraße, Marienstraße und die verkehrsberuhigte Adolf-Kolping-Straße) gesichert. Zur inneren Erschließung und zur besseren Verkehrsführung zwischen Ober- und Unterstadt wurde eine Verbindung zwischen Langenstrichstraße und Marienstraße (Langenstrichdurchbruch) ausgebaut. Außerdem ist eine fußläufige Verbindung zwischen Hüttenbergstraße (Marienplatz) und Adolf-Kolping-Straße geplant.

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

## 7. Bauliche Nutzung

Die Neubebauung entlang der Adolf-Kolping-Straße mit Anschluß an die rückwärtige Bebauung Hüttenbergstraße wird durch eine geschoßmäßig abgestufte Bebauung an die vorhandene Bausubstanz angepaßt. In der Adolf-Kolping-Straße ist ein Mischgebiet als geschlossene Bebauung mit der entsprechenden Nutzung vorgesehen. An dieses Mischgebiet schließt sich das Kerngebiet der Hüttenbergstraße an.

Südöstlich der fußläufigen Verbindung zwischen Adolf-Kolping-Straße und Hüttenbergstraße ist ebenfalls eine geschlossene Bauweise vorgesehen.

Im Kurvenbereich Langenstrichstraße/verlängerte Jägerstraße wird eine ergänzende Randbebauung an die vorhandene Bausubstanz angepaßt, deren Nutzung der für das Mischgebiet zulässigen Ausweisung entspricht. Für die vorhandene Bebauung wird die Geschossigkeit entsprechend der tatsächlichen Nutzung festgelegt.

## 8. Abwägung öffentlicher und privater Belange

Bei dem Gedanken, den Bebauungsplan aufzustellen, hat sich die Kreisstadt Neunkirchen von den Zielen der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 BBauG) bestimmen lassen. Dem Bundesbaugesetz folgend wurde insbesondere auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung Wert gelegt.

Die Neubebauung wird so in die vorhandene Bebauung eingepaßt, daß benachbarte Bewohner im Nutzwert ihrer Grundstücke und Gebäude nicht beeinträchtigt werden. Dabei waren öffentliche und private Belange abzuwägen.

Die erforderlichen Stellplätze für PKW sind vorhanden. Denkmalgeschützte Gebäude sind im Entwurf zum Bebauungsplan berücksichtigt. Nachteilige Auswirkungen über die im Kern- und Mischgebiet zulässigen Immissionen hinaus sind auf die bestehende wie auch auf die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

## 9. Kosten

Die Kosten für die unter Punkt 3 aufgeführten Sanierungsmaßnahmen belaufen sich auf ca. 15 Mio. DM.

10. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Bodenordnende Maßnahmen sind aufgrund der jetzt vorliegenden Eigentumsverhältnisse zur Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 102 Langenstrich-/Marienstraße nicht erforderlich.

## **Abschrift Bebauungsplan Nr.102 Langenstrich Marienstraße**

### Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 7 des Bundesbaugesetzes

- |    |   |  |
|----|---|--|
| 1  | Geltungsbereich des Bebauungsplanes   | siehe Plan   |
| 2  | Art der baulichen Nutzung   |  |
|    | 2.1 Baugebiet   | s. Plan und Erläuterung                            |
|    | Es gilt die BauNVO vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1963)   |  |
|    | 2.1.1 Zulässige Anlagen   | s. Plan und Erläuterung                            |
|    | 2.1.2 Ausnahmsweise zulässige Anlagen   | entfällt   |
| 3  | Maß der baulichen Nutzung   |  |
|    | 3.1 Zahl der Vollgeschosse  | siehe Plan und Erläuterung sowie Nutzungsschablone |
|    | 3.2 Grundflächenzahl  |  |
|    | 3.2 Geschossflächenzahl   | entfällt   |
|    | 3.3 Baumassenzahl   |  |
|    | 3.4 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   | siehe Plan   |
| 9  | Mindestbreite der Baugrundstücke  | siehe Plan   |
| 10 | Mindesttiefe der Baugrundstücke   | siehe Plan   |
| 11 | Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind. | entfällt   |
|    | 11.1 Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen.  | entfällt   |
|    | 11.2 Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen sowie ihren Einfahrten auf den Baugrundstücken.             | auf den Baugrundstücken                            |
|    | 11.3 Flächen für die nicht überdachten Stellplätze sowie ihren Einfahrten auf den Baugrundstücken.              | auf den Baugrundstücken                            |
| 12 | Höhenlage der baulichen Anlagen (Maß von o.k. Straßenkrone , Mitte Haus bis o.k. Erdgeschossfußboden.)          | siehe Straßenprojekt                               |
| 13 | Flächen für den Gemeinbedarf.   | siehe Plan   |
| 14 | Überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorge-  |  |

sehene Flächen	entfällt
15 Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus 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 Der besondere Nutzungszweck von Flächen, die durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich sind	entfällt
18 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	entfällt
19 Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen , sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.	siehe Plan und Erläuterung
20 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen, sowie der Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen	siehe Plan
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	entfällt
24 Öffentliche und private Grünflächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze	siehe Plan und Erläuterung
25 Wasserflächen sowie die 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 für 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- und Zuchtanlagen Zwinger, Koppeln und dergleichen	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 Kinderspielplätze, Frei-	siehe Plan und Erläuterung



zeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen

- |   |                            |
|---|----------------------------|
| 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 Bebauungsplan-gebiet 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 für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern   | siehe Plan und Erläuterung |
| 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 § 113, Abs. 4 der Landesbauordnung – LBO vom 12. Mai 1965 in der Fassung vom 19.03.1980 (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 19.03.1980 (ABL. S. 514)

- entfällt -

-----

#### Kennzeichnung von Flächen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind
2. Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalt erforderlich sind.
3. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind.

#### 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

# PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN

ZU DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES GEM.  
§ 9 ABS. 1 UND 5 B Bau G.

## ZU 1 GELTUNGSBEREICH

## ZU 2 BAUGEBIET

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MISCHGEBIET

KERNGEBIET

-----

WA

MI

MK

## ZU 3 MASS DER BAUL. NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL	<u>GRZ</u>	WA. IV GESCH.	= 0,4
		MI. II, III, IV, V, GESCH.	= 0,4
		MK I, II, V, GESCH.	= 1,0

GESCHOSSFL.-ZAHL	<u>GFZ</u>	WA IV GESCH.	= 1,1
		MI II GESCH.	= 0,8
		MI III GESCH.	= 1,0
		MI IV, V, GESCH.	= 1,1
		MK I GESCH.	= 1,0
		MK II GESCH.	= 1,6
		MK V GESCH.	= 2,2

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	ALS HÖCHSTGRENZE	V
NUTZUNGSSCHABLONE		

BAUGEBIET		ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL		GESCHOSSFLÄCHENZAHL
GESCHLOSSENE BAUWEISE		NUR HAUSGRUPPEN ZUL.

## ZU 4 BAUWEISE

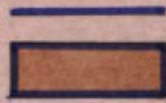
GESCHLOSSENE BAUWEISE  
NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG  
BAUGRENZE



## ZU 5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

## ZU 13 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

KIRCHE  
KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE  
UND EINRICHTUNGEN





## ZU 19 VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

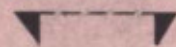
VERKEHRSBERUHGTE ZONE

FUSSGÄNGERBEREICH

PARKFLÄCHEN

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER  
FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT (POLLER)



## ZU 21 VERSORGUNGSANLAGEN

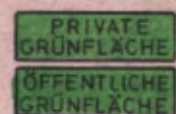
ELEKTRIZITÄT (TRAFO)



## ZU 24 GRÜNFLÄCHEN

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN



## ZU 31 FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN

GEMEINSCHAFTSGARAGEN



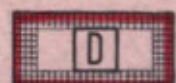
## ZU 34 FLÄCHEN FÜR DAS ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

BÄUME



## REGELUNG FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN

EINZELANLAGE (UNBEWEGLICHE KULTURDENKMALE)  
DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN



UMGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETES  
(GESAMTER GELTUNGSBEREICH)



## SONSTIGES

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG  
ODER DES MASSES DER NUTZUNG NACH BAU NVO § 16 ABS. 5



BESTEHENDE GEBÄUDE (DACHFORM)



ABZUBRECHENDE GEBÄUDE STBAUG. § 10 ABS. 1 UND 2

