

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 103 Millerstraße/Pasteurstraße

1. Entwicklung des Bebauungsplanes

Nach der Erweiterung des Sanierungsgebietes Unterstadt zwischen Hebbelstraße, Lindenallee, Brückenstraße und Lutherstraße, Satzungsbeschluß vom 18.05.1988, sollen in diesem Bereich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Grundlagen zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung geschaffen und die eingeleitete Attraktivitätssteigerung der Innenstadt unterstützt werden.

2. Geltungsbereich

Die Grenze des Geltungsbereiches wird wie folgt beschrieben:

Beginnend am Schnittpunkt der Achsen Lindenallee - Brückenstraße verläuft die Grenze in südlicher Richtung entlang der Achse Brückenstraße bis zum Schnittpunkt mit der Achse Lutherstraße; von hier aus in westlicher Richtung entlang der Achse Lutherstraße bis zum Schnittpunkt mit der Achse der nördlichen Erschließungsstraße Unterer Markt. Weiter verläuft die Grenze des Geltungsbereichs entlang der letztgenannten Achse in nördlicher, dann westlicher Richtung mit der Achse Hebbelstraße. Vom letztgenannten Punkt verläuft die Grenze in nördlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der Achse Pasteurstraße; sie verläuft weiter in östlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der Achse Hammergraben. Die Grenze knickt in nördlicher Richtung ab und verläuft entlang der Achse Hammergraben bis zum Schnittpunkt mit der Achse Lindenallee; entlang der Achse Lindenallee führt sie in östlicher Richtung weiter bis zum Ausgangspunkt.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen zu einer Verwirklichung der Sanierungsziele, insbesondere Entkernung der Blockinnenbereiche, Baulückenschließung, Verkehrsberuhigung und Erweiterung der Fußgängerzone beitragen.

Im Planungsgebiet sind Ansätze einer Massierung von Gaststätten und anderen Vergnügungsstätten erkennbar. Diese Entwicklung fördert die städtebaulich unerwünschte Verdrängung der Wohnnutzung und des Einzelhandels.

Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 16.12.1987 ein Entwicklungskonzept Vergnügungsstätten beschlossen. In diesem Konzept sind die Bahnhofstraße, der Stumplatz, die Stummstraße, der Hammergraben, die Pasteurstraße, der Untere Markt und Teile der Hüttenbergstraße als sogen. städtebaulich empfindliche Bereiche festgelegt. Unter Anwendung bauleitplanungs- und bauordnungsrechtlicher Steuerinstrumentarien soll die weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten in diesen Bereichen verhindert werden.

4. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet, das noch zum eigentlichen Geschäftszentrum der Innenstadt gehört, wird begrenzt von der Lutherstraße im Süden, der Hebbelstraße und dem Hammergraben im Westen, der Brückenstraße im Osten und der Lindenallee im Norden.

5. Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Nachstehende Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

1. Kommunalen Abfallbeseitigungsverband Saar, 6600 Saarbrücken
2. Landesamt für Umweltschutz - Naturschutz und Wasserwirtschaft, 6600 Saarbrücken
3. Gewerbeaufsichtsamt des Saarlandes, 6600 Saarbrücken
4. Untere Bauaufsichtsbehörde, im Hause
5. Oberbergamt für das Saarland und das Land Rheinland-Pfalz, 6600 Saarbrücken
6. Geologisches Landesamt des Saarlandes, 6600 Saarbrücken
7. Staatl. Institut für Gesundheit und Umwelt, 6600 Saarbrücken
8. Staatl. Gesundheitsamt Neunkirchen, 6680 Neunkirchen
9. Minister der Finanzen, 6600 Saarbrücken
10. Staatl. Straßenbauamt, 6680 Neunkirchen
11. Industrie- und Handelskammer des Saarlandes, 6600 Saarbrücken
12. Handwerkskammer des Saarlandes, 6600 Saarbrücken
13. Herrn Landrat - Untere Naturschutzbehörde - , 6682 Ottweiler
14. Minister des Innern, Abteilung E, 6600 Saarbrücken
15. Kreisschulämter I und II, 6682 Ottweiler
16. Minister für Kultus, Bildung und Sport, 6600 Saarbrücken
17. Minister für Wirtschaft, Verkehr und Landwirtschaft, 6600 Saarbrücken
18. Neunkircher Verkehrsgesellschaft, 6680 Neunkirchen
19. Oberpostdirektion, 6600 Saarbrücken
20. Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG, 6680 Neunkirchen
21. Saar-Ferngas-AG, 6600 Saarbrücken
22. VSE AG, 6600 Saarbrücken
23. RWE-Hauptverwaltung - Abt. E-N -, 4300 Essen 1
24. Minister für Umwelt, 6600 Saarbrücken
25. Abwasserverband Saar, 6600 Saarbrücken
26. Polizeirevier Neunkirchen, 6680 Neunkirchen
27. Saarbergwerke AG, 6600 Saarbrücken

Zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 BauGB fand am 08.03.1989 in der Lutherschule eine öffentliche Bürgerversammlung statt. Dabei wurden die allgemeinen Ziele der Planung dargelegt und es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Zeit vom 09.03.1989 - 22.03.1989 beim Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

Während dieser Zeit hatten die Bürger erneut Gelegenheit, sich eingehend über die Planung zu informieren und Anregungen vorzubringen.

6. Erschließung und Versorgung

Die Erschließung des Plangebietes ist bereits vorhanden. Durch den Ausbau einer verkehrsberuhigten Zone (Millerstraße, obere Pasteurstraße) und die Erweiterung der Fußgängerzone bis zur Eirmündung Millerstraße wird der ruhende Verkehr geordnet und die fußläufige Anbindung des Bereiches an das Geschäftszentrum verbessert.

Die Versorgung mit Gas, Strom und Wasser ist gesichert. Die anfallenden Abwässer werden in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet.

7. Bauliche Nutzung

Für den Bereich zwischen Millerstraße, Lindenallee und Pasteurstraße soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes langfristig eine Blockentkernung erzielt werden. Weiterhin soll durch die Ausweisung eines Kerngebietes eine der zentralen Lage des Bereiches adäquate Nutzung ermöglicht werden. Der Bereich zwischen Heibel-, Pasteur- und Lutherstraße wurde der vorhandenen Nutzungsstruktur entsprechend als Mischgebiet ausgewiesen. Auf der Grundlage von § 17 Abs. 10 BauNVO wurde in einzelnen Teilbereichen die Grundflächenzahl mit 0,8 und Geschößflächenzahl mit 2,4 bzw. 3,2 festgelegt. Durch die Ausweisung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll auch hier zumindest teilweise eine Entkernung des Blockinnenbereiches erreicht werden.

Gleiches gilt auch für den Blockinnenbereich zwischen Miller-, Pasteur-, Luther- und Brückenstraße. Durch die Ausweisung von privaten Grünflächen soll die Attraktivierung des Blockinnenbereiches unterstützt werden.

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Bereich Brücken-, Millerstraße und eines Mischgebietes entspricht der vorhandenen Nutzungsstruktur.

In den für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten empfindlichen Bereichen in der Heibelstraße, Pasteurstraße und Hammergraben (siehe Entwicklungskonzept Vergnügungsstätten) wird, unter Anwendung des § 1 Abs. 4, 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

8. Abwägung privater und öffentlicher Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes hat sich die Kreisstadt Neunkirchen von den Zielen der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 5 BauGB bestimmen lassen.

Durch eine verstärkte Ansiedlung von Vergnügungsstätten zeichnen sich in den innerstädtischen Kernbereichen negative städtebauliche Entwicklungen ab. Einzelhandelsbetriebe und die noch vorhandene Wohnnutzung werden in die Randgebiete verdrängt, das Niveau der verbleibenden Geschäfte sinkt.

Die mit der Stadtkernerweiterung verbundene Attraktivitätssteigerung der Innenstadt wird dadurch gefährdet. Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat das Entwicklungskonzept Vergnügungsstätten beschlossen, das die Grundlage für entsprechende bauplanungsrechtliche Festsetzungen darstellt.

Die Möglichkeit einer hohen baulichen Ausnutzung der Grundstücke zwischen Pasteur- und Hebbelstraße ist städtebaulich gerechtfertigt. Zum Ausgleich dieser intensiven Nutzung soll der Blockinnenbereich entkernt werden.

Die Entkernung des Blockinnenbereiches zwischen Pasteurstraße und Lindenallee ist aus städtebaulichen und immissionsschutzrechtlichen Gründen anzustreben. Durch die getroffenen Festsetzungen genießt der Handwerksbetrieb der Firma A. Becker Bestandsschutz, d.h. eine kurzfristige Verlagerung des Betriebes ist nicht vorgesehen. Langfristig soll jedoch eine Entflechtung der derzeitigen Gemengelage erzielt werden.

Innerhalb der vorhandenen Nutzungsstruktur mit privaten Dienstleistungen und Arztpraxen ist der Handwerksbetrieb der Firma Becker als störender Gewerbebetrieb anzusehen und daher sind immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht auszuschließen.

Die städtebaulichen Nutzungs- und Gestaltungskonzepte sehen eine Nutzung als Geschäfts-, Büro und Verwaltungsbereich vor. Die Kreisstadt Neunkirchen ist nach sorgsamer Abwägung der privaten und öffentlichen Belange der Auffassung, daß mit der Aufstellung des Bebauungsplanes den städtebaulichen und wirtschaftlichen Aspekten Rechnung getragen ist.

9. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten für den Ausbau der Verkehrsflächen belaufen sich auf ca. 1,0 Mio. DM.

10. Planverwirklichung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Realisierung der öffentlichen Maßnahmen ist im Zeitraum 1990 - 1991 vorgesehen.

Abschrift Planungsrechtl. Festsetzung BPlan 103 Millerstr., Pasteurstraße

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

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.1.1 Baugebiet
 1. Allgem Wohngebiet WA
 2. Mischgebiet MI *
 3. Mischgebiet MI
 4. Kerngebiet MK*
 - 5 Kerngebiet MK
 - Es gilt die BauNVO vom 15.09.1977(BGBl I. S. 1963)
 - 1.1.2 zulässige Anlagen
 1. gem §4 Abs. 2 BauNVO
 2. gem. §6 Abs. 2 BauNVO
 3. gem § 6 Abs. 2 BauNVO ausgenommen Vergnügungsstätten
 - 4.gem § 7 Abs. 2 BauNVO
 - 5.gem § 7 Abs. 2 BauNVO ausgenommen Vergnügungsstätten
 - 1.1.3 ausnahmsweise zulässige Anlagen
 - 1,2,3, keine 4,5 Wohnungen
 - 1.1.4 nicht zulässige Anlagen (§1 Abs. 5 BauNVO)
 3. Vergnügungsstätten aus § 6 Abs. 2 BNVO
 5. Vergnügungsstätten aus § 7 Abs. 2 BNVO
 - 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 /
 - 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 /
3. Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke
 - 3.1 Mindestgröße /
 - 3.2 Mindestbreite /
 - 3.3 Mindestdiefe /
 - 3.4 Höchstgröße /

3.5	Höchstbreite	/
3.6	Höchsttiefe	/
4.	Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind	
4.1	Spiel- Freizeit und Erholungsflächen	innerhalb der Baugrundstücke
4.2	Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	siehe Plan
5.	Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen	/
6.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	/
7.	Flächen auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden können, errichtet werden dürfen	/
8.	Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind	/
9.	Der besondere Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird	/
10.	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	/
11.	Verkehrsflächen, sowie den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen	siehe Plan
12.	Versorgungsflächen	/
13.	Führung von Versorgungsanlagen und – leitungen	/
14.	Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, sowie für Ablagerungen	/
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	/

- | | | |
|-----|--|------------|
| 17. | Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen | / |
| 18. | Flächen für die Landwirtschaft und Wald | / |
| 19. | Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen | / |
| 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 | / |
| 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 | siehe Plan |
| 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 | / |
| 24. | Von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, und 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 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 und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | / |
| | B) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. | siehe Plan |
| 26. | Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stütz- | |

mauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

/

- 27 Festsetzungen der Höhenlage zu den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

/

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

/

/

7

Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen

/

PLANZEICHEN-ERLÄUTERUNG

ZU DEN FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1, 5 BauGB

GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

ZU 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

WA

MISCHGEBIET

MI

KERNGEBIET

MK

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL \approx GRZ

WA III GESCHOSSE \approx 0,4

MI III GESCHOSSE + DACHGESCHOSS \approx 0,8

MI IV GESCHOSSE \approx 0,4

MI IV GESCHOSSE + SOCKELGESCHOSS \approx 0,8

MK IV GESCHOSSE \approx 1,0

GESCHOSSFLÄCHENZAHL \approx GFZ

WA III GESCHOSSE \approx 1,0

MI IV GESCHOSSE \approx 1,1

MI III GESCHOSSE + DACHGESCHOSS \approx 2,4

MI III GESCHOSSE + SOCKELGESCHOSS \approx 3,2

MK IV GESCHOSSE \approx 2,2

ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE III, IV

DACHGESCHOSS D

SOCKELGESCHOSS S

NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
GRZ	GRZ
BAUWEISE	BAUWEISE

ZU 2 BAUWEISE

GESCHLOSSENE = g

BAUGRENZE

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE



ZU11 VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE



VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

ÖFFENTLICHER PARKPLATZ



FUSSGANGERZONE



VERKEHRSBERUHIgte ZONE



ZU15 GRÜNFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE ZWECKBESTIMMUNG

PARKANLAGE



PRIVATE GRÜNFLÄCHE



ZU21 GEHRECHT

GEHRECHT ZU GÜNSTEN DER ALLGEMEINHEIT



ZU22 GEMEINSCHAFTSANLAGEN

FLÄCHE FÜR DIE ERRICHTUNG VON PRIVATEN GARAGEN



ZU25 FLÄCHE FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN



SONSTIGES

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG UND
MASSES DER NUTZUNG (§ 16 BauNVO)



UMGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETES



BESTEHENDE GEBÄUDE



ZU BESEITIGENDE GEBÄUDE

