

# Begründung (Satzungsbeschluss)

zum Bebauungsplan Nr. 107 Oberer Markt in der Kreisstadt Neunkirchen

## I. Planungsgegenstand

### 1. Allgemeines

Der Rat der Kreisstadt Neunkirchen hat in seiner Sitzung am 28.4.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 Oberer Markt in der Kreisstadt Neunkirchen als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen. Er soll entsprechend § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

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

### 2. Planungsziel

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Stabilisierung der vorhandenen Nutzungsstrukturen im Bereich Oberer Markt geschaffen werden. Gleichzeitig sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, um städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken.

In jüngster Zeit häufen sich die Anfragen nach Zulassung von Spielhallen im gesamten Stadtgebiet.

Spielhallen zählen zu den Vergnügungsstätten, für die in der BauNVO besondere Vorschriften im Hinblick auf ihre Zulässigkeit in den Baugebieten enthalten sind.

Die Zulässigkeit in Mischgebieten wird durch § 6 BauNVO geregelt. Hieraus folgt, dass Spielhallen in Mischgebieten nur dann zulässig sind, soweit sie eine Größe von 100 qm nicht überschreiten (§ 6 Abs. 2 Nr.8 BauNVO).

Die Spielhallenbetreiber versuchen vermehrt, diese Vorschrift für sich auszunutzen, indem sie größere Spielhallenbereiche in einzelne, selbständige Spielhallen von je 100 qm Nutzfläche nebeneinander teilen.

Da eine solche Vorgehensweise nicht zu verhindern ist, bleibt zu befürchten, dass es zu einer städtebaulich unerwünschten Überfrachtung durch Spielhallen in den Mischgebieten, insbesondere im Bereich des Oberen Marktes kommen kann.

Um dieser unerwünschten städtebaulichen Entwicklung entgegenzuwirken, wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt, Vergnügungsstätten in den festgesetzten Mischgebieten zu steuern.

Grundlage bildet das Vergnügungsstättenkonzept der Kreisstadt Neunkirchen, das am 15.12.2010 vom Stadtrat beschlossen wurde.

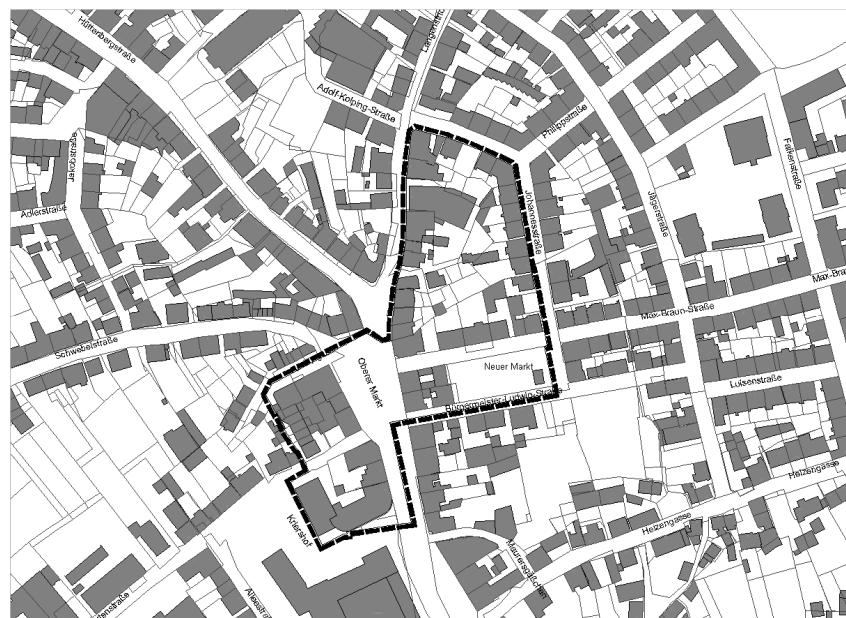
Darüber hinaus sollen als Zielsetzung die vorhandenen Nutzungsstrukturen stabilisiert werden.

### **3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Bereiche:

- \* Quartier zwischen Johannesstraße, Max-Braun-Straße und Langenstrich,
- \* Quartier zwischen Max-Braun-Straße, Johannesstraße, Bürgermeister-Ludwig-Straße, Oberer Markt,
- \* Quartier zwischen Rödelsgasse, Oberer Markt und Irrgartenstraße
- \* Quartier zwischen Oberer Markt, Irrgartenstraße und Kriershof.

Die genaue Abgrenzung kann dem nachfolgenden Lageplan entnommen werden.



### **4. Bestandssituation**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits bebauten Bereich. Die Bebauung ist überwiegend 3 bis 4-geschossig. Ein Teilbereich stellt sich 2-geschossig dar.

Von der Nutzungsstruktur entspricht das Plangebiet dem Nutzungskatalog eines Mischgebietes entsprechend § 6 BauNVO.

Gegliedert wird das Gebiet zusätzlich durch 2 Platzbereiche dem Oberen Markt und dem Neuen Markt.

Der Neue Markt wird als Parkplatz und zeitweise auch als Marktplatz genutzt. Der Obere Markt als Platzsituation mit Brunnen und Möblierung.



## 5. Planungsgrundlagen

### 5.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan in der Fassung der 5. Änderung ist der Planungsbereich als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dargestellt, so daß der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

### 5.2 Bauflächenbilanzierung

Ein neuer Landesentwicklungsplan Siedlung ist nach Veröffentlichung im Amtsblatt des Saarlandes vom 14.Juli 2006 rechtswirksam.

Der LEP Siedlung ordnet die Kreisstadt Neunkirchen dem Ordnungsraum zu. Die Kernzone des Ordnungsraumes umfasst die Stadt Neunkirchen und die Stadtteile Furpach, Kohlhof, Ludwigsthal, Wellesweiler und Wiebelskirchen, während die Stadtteile Hangard und Münchwies der Randzone des Verdichtungsraumes zugeordnet sind.

Dem Mittelzentrum Neunkirchen stehen 3,5 WE pro 1000 EW und Jahr zu während alle anderen Stadtteile 1,5 WE pro 1000 EW und Jahr erhalten (siehe Anlage 6, LEP Siedlung). Zusammengefasst ergibt sich hieraus ein Gesamtbedarf von ca. 1170 WE für den vorgesehenen Planungshorizont von 10 Jahren.

Im August/September 2009 wurde eine Neuerfassung und Aktualisierung der Baulücken in den Bebauungsplänen des Stadtgebietes durchgeführt.

Insgesamt wurden 540 Baulücken im Stadtgebiet erfasst.

Hinzugerechnet werden müssen im Flächennutzungsplan ausgewiesene realisierungsfähige Bauflächen. Hierunter fallen Flächen in einer Größe von 25,69 ha.

Bei einer Siedlungsichte von 20 WE/ha für nicht zentrale Gemeindeteile im Ordnungsraum (LEP S. 33) ergibt sich eine Summe von 513 Wohneinheiten. Im Gesamtergebnis kann von einer Zahl von 1053 Wohneinheiten ausgegangen werden.

Hinzugerechnet werden müssen 12 WE durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr 7. Altseiterstal, ca. 40 WE durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Stockfeld im Stadtteil Kohlhof sowie ca. 10 WE aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 Auf Arlers berücksichtigt werden.

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 107 zu schaffenden planungsrechtlichen Voraussetzungen werden keine Verschiebung der Wohneinheitenbilanz im Gebiet der Kreisstadt Neunkirchen nach sich ziehen.

### **5.3 Landschaftsplanung**

Für das Gebiet der Kreisstadt Neunkirchen gibt es keinen rechtskräftigen Landschaftsplan.

### **5.4 Schutzgebiete**

Schutzgebiete sind nicht betroffen.

### **5.5 Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitt Siedlung**

Raumordnerisch bedeutsame Faktoren:

Die Kreisstadt Neunkirchen liegt im Schnittpunkt der Siedlungsachse 1. Ordnung Saarbrücken - St. Wendel - Mainz mit direkter Verbindung nach Zweibrücken - Karlsruhe und der Siedlungsachse 2. Ordnung, die sich von Homburg über Neunkirchen, Illingen, Lebach, Dillingen bis nach Rehlingen-Siersburg erstreckt. Die Kreisstadt Neunkirchen ist als Mittelzentrum eingestuft mit einem Verflechtungsbereich der die Städte Neunkirchen, Ottweiler und Illingen sowie die Gemeinden Merchweiler, Schiffweiler und Spiesen-Elversberg umfasst.

In der strukturräumlichen Gliederung des Landes in den Ordnungsraum mit Kern- und Randzonen des Verdichtungsraumes und den ländlichen Raum ist Neunkirchen dem Ordnungsraum zugeordnet. Zu ihrer Kernzone gehören die Innenstadt sowie die Stadtteile Wellesweiler, Furpach, Ludwigsthal, Kohlhof, Wiebelskirchen, Heinitz und Sinnerthal, Randzone Hangard und Münchwies.

### **5.6 Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitt Umwelt**

Raumordnerisch bedeutsame Faktoren:

Die Kreisstadt Neunkirchen liegt im Mittelpunkt des Vorrangsgebietes für Gewerbe (VG), Industrie und Dienstleistungen Neunkirchen – Schiffweiler - Bexbach und ist daher die größte Ansiedlung. Neunkirchen liegt im Schnittpunkt der primären Straßenverbindung Karlsruhe-Luxemburg und Saarbrücken-Mainz-Frankfurt/Main sowie an der Sekundärachse Saarbrücken-Kusel und an der Tertiärachse Saarbrücken-Bexbach.

Im Bereich des Schienennetzes liegt die Stadt im Schnittpunkt der Primärverbindung Saarbrücken-Mainz-Frankfurt/Main mit der Sekundärverbindung Lebach-Homburg-Saarbrücken.

Darüber hinaus sind im Landesentwicklungsplan Umwelt im Bereich des Stadtgebietes drei Vorranggebiete für Naturschutz (VN), entlang der die Stadt durchquerenden Gewässer. Vorranggebiete für Hochwasserschutz (VH), die Oberstadt und die Stadtteile Furpach und Kohlhof einschließend ein Vorranggebiet für den Grundwasserschutz (VW) sowie das ehemalige Hochofengelände des Neunkircher Eisenwerkes als Standortbereich für kulturelles Erbe (BK) festgesetzt.

Die im Landesentwicklungsplan manifestierten raumordnerischen Vorgaben sind im Rahmen der Bauleitplanung von den Inhabern und Trägern der sog. Planungshoheit zu berücksichtigen und entsprechend umzusetzen.

Das bedeutet für die Kreisstadt Neunkirchen im wesentlichen Erfüllung der mittelzentralen Funktion insbesondere auch durch Bereitstellung der dafür notwendigen Infrastruktureinrichtungen aber auch der Infrastruktureinrichtungen, die den Bewohnern der Stadt selbst dienen sollen.

## 5.7 Planverfahren

Der Bebauungsplan 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.

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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 Oberer Markt in der Kreisstadt Neunkirchen liegt die aktuelle relevante Bau- und Umweltgesetzgebung zu Grunde, die auf dem Plan un-

ter Gesetzesgrundlagen aufgeführt ist.

## **5.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Nach den einschlägigen Vorschriften des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Schutzes der Umwelt insbesondere des Natur- und Landschaftsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen und insbesondere auch in den Abwägungsprozess des § 1 Abs. 6 BauGB einzustellen, wenn aufgrund der Bauleitplanung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Demnach ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß den Vorschriften des § 1 BauGB nur einmal, nämlich bei der Bauleitplanung, im Rahmen der Abwägung abschließend zu entscheiden. Solche Eingriffe sind, wenn sie nicht zu vermeiden sind, auszugleichen.

Für den vorliegenden Fall greift der § 1a Abs. 3 BauGB, der besagt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war.

Entsprechend §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden damit keine Eingriffe verursacht, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen. Vielmehr wird durch die Aufstellung lediglich eine Nutzungsbeschränkung in den bereits bestehenden Mischgebieten festgesetzt und eine Entkernung der Blockinnenbereiche zur Verbesserung der kleinklimat. Situation angestrebt.

## **5.9 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes ist bereits vollständig vorhanden.

## **5.10 Altlasten, Altablagerungen**

Im Plangebiet existieren insgesamt 7 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:

ELS 4097: Irrgartenstraße 1, Schreinerei Kaspar Anna mit folgenden Eintragungen:

Neue Ordnungsnummer: NK 5097

Betriebszweig: ehem. Schreinerei, Möbelhaus

Auffälligkeiten an der Bodenoberfläche: keine

Oberflächenabdichtung: ja

Erstbewertung:

Emissionspotential: Holzweiterverarbeitung, Großschreinereien Klasse: 4

Transmissionsmöglichkeiten: Oberfl.abdeckung, durchlässiger Boden bzw. geringer GW-

Abstand, Klasse: 2

Immissionsempfindlichkeit: Mischgebiet Klasse:4

Bewertung und Handlungsvorschläge: nähere Untersuchung erforderlich

Erstbewertungsklasse:3

Gefährdung einer empfindlichen Nutzung nicht auszuschließen

Heutige Nutzung: Erdgeschoss Leerstand, Obergeschoss Wohnen

ELS 4098: Irrgartenstraße 4, Schlosserei Kuhn Rudolf

Neue Ordnungsnummer: NK 5115

Betriebszweig: ehem. Schlosserei

Auffälligkeiten an der Bodenoberfläche: keine

Oberflächenabdichtung: ja

Erstbewertung:

Emissionspotential: Schlossereien Klasse: 2

Transmissionsmöglichkeiten: Oberfl.abdeckung, wenig durchlässiger Boden, großer GW.

Abstand, Klasse: 1

Immissionsempfindlichkeit: Mischgebiet Klasse:4

Bewertung und Handlungsvorschläge: Untersuchung angeraten

Erstbewertungsklasse: 2

Gefährdung von Nutzungen nicht auszuschließen

Heutige Nutzung: vermutlich Wohnen

ELS 4103: Johannesstraße 12, Dachdeckerei Ecker Karl,

Neue Ordnungsnummer: NK 5044

Betriebszweig: Dachdeckerhandwerk; Reparatur v. Blitzschutzanlagen

Auffälligkeiten an der Bodenoberfläche: keine

Oberflächenabdichtung: ja

Erstbewertung:

Emissionspotential: Dachdeckerbetriebe, Teerpappen-, Bitumenverarbeitung Klasse: 2

Transmissionsmöglichkeiten: Oberfl.abdeckung, wenig durchlässiger Boden, großer GW.

Abstand, Klasse: 1

Immissionsempfindlichkeit: Bebauung ohne Hausgärten Klasse:4

Bewertung und Handlungsvorschläge: Untersuchung angeraten

Erstbewertungsklasse: 2

Gefährdung von Nutzungen nicht auszuschließen

Heutige Nutzung: Wohnen

ELS 4104: Johannesstraße 18: Autotransporte Hecky Auguste

Neue Ordnungsnummer: NK 5072

Betriebszweig: Autotransporte

Auffälligkeiten an der Bodenoberfläche: keine  
Oberflächenabdichtung: ja

Erstbewertung:  
Emissionspotential: Spedition Klasse: 3  
Transmissionsmöglichkeiten: Oberfl.abdeckung, wenig durchlässiger Boden, großer GW.  
Abstand, Klasse: 1  
Immissionsempfindlichkeit: Mischgebiet Klasse:4  
Bewertung und Handlungsvorschläge: Nähere Untersuchung erforderlich  
Erstbewertungsklasse: 3  
Gefährdung einer empfindlichen Nutzung nicht auszuschließen

Heutige Nutzung: Wohnen, Hinterhof Garagen

ELS 4109: Langenstrichstraße 8, Schlosserei Bergem Theodor  
Neue Ordnungsnummer: NK 5012  
Betriebszweig: Schlosserei, Geldschrankbau, Tresor- und Kunstschrmedewerkstatt  
Auffälligkeiten an der Bodenoberfläche: keine  
Oberflächenabdichtung: nein

Erstbewertung:  
Emissionspotential: Stahlverformung, Metallbau; Stahlbau, Metallverarb. Klasse: 2  
Transmissionsmöglichkeiten: Oberfl.abdeckung bzw. durchlässiger Boden, geringer GW.  
Abstand, Klasse: 3  
Immissionsempfindlichkeit: Mischgebiet Klasse:4  
Bewertung und Handlungsvorschläge: Nähere Untersuchung erforderlich  
Erstbewertungsklasse: 3  
Gefährdung einer empfindlichen Nutzung nicht auszuschließen

Heutige Nutzung: Erdgeschoss Gastronomie, Obergeschoss Wohnen

ELS 4113: Langenstrichstraße 14: Schmiede Herrmann,  
Neue Ordnungsnummer: NK 5044  
Betriebszweig: Schmiede  
Auffälligkeiten an der Bodenoberfläche: keine  
Oberflächenabdichtung: ja

Erstbewertung:  
Emissionspotential: Stahlverformung, Metallbau; Stahlbau, Metallverarb. Klasse: 3  
Transmissionsmöglichkeiten: Oberfl.abdeckung wenig durchlässiger Boden, großer GW.  
Abstand, Klasse: 1  
Immissionsempfindlichkeit: Mischgebiet Klasse:4  
Bewertung und Handlungsvorschläge: Nähere Untersuchung erforderlich  
Erstbewertungsklasse: 3  
Gefährdung einer empfindlichen Nutzung nicht auszuschließen.

Heutige Nutzung: Südländ. Lebensmittelmarkt

ELS 4125: Max-Braun-Straße 7: Altmaterialhandlung Gräsel  
Neue Ordnungsnummer: 5063  
Betriebszweig: Schrottplätze, Autoverwertung  
Auffälligkeiten an der Bodenoberfläche: keine  
Oberflächenabdichtung: ja

Erstbewertung:

Emissionspotential: Schrottplätze, Autoverwertung Klasse: 3

Transmissionsmöglichkeiten: Oberfl.abdeckung wenig durchlässiger Boden, großer GW.  
Abstand, Klasse: 1

Immissionsempfindlichkeit: Mischgebiet Klasse: 4

Bewertung und Handlungsvorschläge: Nähere Untersuchung erforderlich

Erstbewertungsklasse: 3

Gefährdung einer empfindlichen Nutzung nicht auszuschließen.

Heutige Nutzung: Wohnen

Die genannten Flächen werden nachrichtlich übernommen.

## **II. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Für die Flächen im Plangebiet werden in Anlehnung an die bereits bestehenden Nutzungsstrukturen sowie die bauliche Struktur des Umfeldes im Wesentlichen folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **1.1.1 Baugebiet**

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

##### **1.1.2 Zulässige Anlagen**

Im Mischgebiet gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- \* Wohngebäude
- \* Geschäfts- und Bürogebäude
- \* Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- \* Sonstige Gewerbebetriebe
- \* Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

##### **1.1.3 Ausnahmsweise zulässige Anlagen**

Im Mischgebiet sind Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

#### **1.1.4 Nichtzulässige Anlagen**

Im Mischgebiet sind nicht zulässig:

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

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

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

Grundlage für den Ausschluss von Vergnügungsstätten bildet das Vergnügungsstättenkonzept der Kreisstadt Neunkirchen.

Die mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten verbundenen Begleiterscheinungen, insbesondere Verdrängung anderer innenstadtrelevanter bzw. mischgebietstypischer Nutzungen u.a. durch Verzerrung des Mietpreisspiegels sowie sogenannter Trading-down Effekte, werden stadtentwicklungspolitisch als äußerst negativ betrachtet und sollen insbesondere in Plangebiet verhindert werden.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **1.2.1 Zahl der zulässigen Vollgeschosse**

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse variiert je nach Gebietsteil von max. 2 bis max. 4 Geschosse ( § 9 Abs.1 BauGB i.V. m. § 16 Abs.2 Nr.3 und Abs.3 Nr. 2 BauNVO und § 20 Abs.1 BauNVO, § 2LBO ).

#### **1.2.2 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl wird entsprechend § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 17 Abs.1 BauNVO. auf max. 0,6 festgesetzt

#### **1.2.3 Geschoßflächenzahl**

Die Geschoßflächenzahl wird entsprechend § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. m. § 17 Abs. 1 BauNVO auf max. 1,2 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an den aktuellen Bestand für Mischgebiete festgesetzt.

### **1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die Bauweise wird entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V. mit § 22 BauNVO als geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend § 23 BauNVO mit einer Baugrenze festgesetzt.

Die Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen werden in Anlehnung an den aktuellen Bestand festgesetzt.

## **2. Stellplätze und Garagen**

Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB werden im Bereich Kriershof, Sitz der GSG die Stellplätze als Gemeinschaftsgaragen und- stellplätze festgesetzt.

## **3. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden die bereits vorhandenen Straßenflächen als Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Platzsituation am Oberen Markt wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Festlegung Fußgängerbereich und der Platz am Neuen Markt mit der Festlegung Parkplatz und Marktplatz festgesetzt.

Bei beiden Bereichen handelt es sich um Bestandssituationen.

## **4. 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-5072  
Ehem. Autotransporte Hecky Auguste

Verdachtsfläche mit Ordnungsnummer NK 5115  
Ehem. Schlosserei Kuhn Rudolf

Verdachtsfläche mit Ordnungsnummer NK 5012  
Ehem. Schlosserei Bergem Theodor

Verdachtsfläche mit Ordnungsnummer NK 5223  
Ehem. Schmiede Herrmann

Verdachtsfläche mit Ordnungsnummer NK 5044  
Ehem. Dachdeckerei Ecker Karl

Verdachtsfläche mit Ordnungsnummer NK 5097  
Ehem. Schreinerei Kaspar Anna

Verdachtsfläche mit Ordnungsnummer NK 5063  
Ehem. Altmaterialsammlung Gräsel Peter

### **III. Hinweise und nachrichtliche Übernahme**

#### **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 Polizeidienst stelle oder dem Ministerium des Innern – Kampfmittelräumdienst- zu melden.

#### **2. Denkmalschutz**

Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsgebot bei Bodenfunden gem. § 12 SDSchG wird hingewiesen. Demnach sind Bodenfunde unverzüglich der Landesdenkmal behörde anzuseigen. 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.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass für sämtliche bauliche Änderungen und Ände rungen der Freiflächengestaltung in der Umgebung des Denkmals eine denkmalrechtliche Genehmigung gem. § 8 und § 12 DSchG erforderlich ist.

Folgende Einzelanlagen unterliegen dem Denkmalschutz:

D1: Irrgartenstraße 1, Mauerreste Süd-Ost-Turm des Renaissance-Schlosses (Reste), 1570/85 von Christmann Strohmeyer

D2: Irrgartenstraße, Süd-West-Eckturm des Renaissance Schlosses (Reste), Turm, 1570/85

D3: Oberer Markt 4, Kellergewölbe ehem. Renaissance-Schloss, 1570/85 von Christmann Strohmeyer.

Veränderungen von Baudenkälern und Denkmalbereichen bedürfen nach §8 SDschG der Genehmigung.

Denkmalfunde sind gemäß § 12 DSchG der Landesdenkmalbehörde anzuseigen. Es gilt ein befristetes Veränderungsverbot von sechs Arbeitstagen.

#### **3. Sanierungsgebiete**

Der südliche Änderungsbereich liegt im Sanierungsgebiet Oberer Markt.

Der nördliche Änderungsbereich liegt im Sanierungsgebiet Innenstadt.

#### **4. Altstandorte**

Bei baulichen Veränderungen im Bereich der Altstandorte, die mit Eingriffen in den Unter grund verbunden sind, ist auf belastetes Bodenmaterial zu achten.

Sollten belastete Massen gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz zu informieren, damit das weitere Vorgehen

festgelegt werden kann.

#### **IV 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 der in § 1 BauGB festgeschriebenen Grundsatzrichtlinien sind im Rahmen der Bauleitplanung neben einer Vielzahl von Belangen auch die von der Änderung und Erweiterung berührten allgemeinen Belange der Bevölkerung, die Belange der Wirtschaft, die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Mit dem Vergnügungsstättenkonzept, verabschiedet durch Stadtratsbeschluss am 10.12.2010 orientiert sich die Kreisstadt Neunkirchen an dem Leitbild der „Stadt zum Leben“.

Erste Ansätze zur Steuerung von Vergnügungsstätten stammen aus dem Jahr 1987. Damals hat der Stadtrat ein Entwicklungskonzept Vergnügungsstätten als Leitlinie beschlossen mit der Definition eines für Vergnügungsstätten empfindlichen Bereiches. Dieser Bereich umfasst im Wesentlichen die Kernstadtbereiche untere Bahnhofstraße, Stummplatz, Stummstraße, Blieszentrum, Hammergraben, Pasteurstraße, Unterer Markt und Teilbereiche des Hüttenbergs.

Da sich die Situation extrem verschärft hat, wurde eine Weiterentwicklung der damaligen Konzeption und eine Ausdehnung auf das gesamte Stadtgebiet notwendig.

Im Vergnügungsstättenkonzept wurden alle Arten der Vergnügungsstätten betrachtet.

Dazu enthält das Konzept ein Maßnahmenbündel aus bauplanungsrechtlichen, bauordnungsrechtlichen und gewerberechtlichen Maßnahmen, die die Möglichkeit bieten, der oben genannten Entwicklung entgegenzuwirken.

Das Konzept beinhaltet Bereiche in denen künftig die Ansiedlung von Vergnügungsstätten unzulässig sein soll.

Eine reine Negativplanung mit einem kompletten Ausschluss der Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet ist rechtlich jedoch nicht haltbar. Daher sind auch entsprechende Positivräume ausgewiesen, in denen Spielhallen zugelassen werden können.

Für die übrigen Flächen außerhalb des empfindlichen Bereiches und außerhalb der Positivräume im Stadtgebiet bedarf es einer Einzelfallprüfung, ob eine Vergnügungsstätte mit den angrenzenden Nutzungen verträglich ist.

Zu den dargestellten sensiblen Bereichen gehört auch der Planbereich Oberer Markt.

Die mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten verbundenen Begleiterscheinungen, insbe-

sondere Verdrängung anderer innenstadtrelevanter und mischgebietstypischer Nutzungen u. a. durch Verzerrung des Mietpreisspiegels sowie sogenannter Trading-down Effekte, werden stadtentwicklungspolitisch als äußerst negativ betrachtet und sollen insbesondere in Plangebiet verhindert werden

Vorrangiges Ziel ist die Erhaltung, Stärkung und Fortentwicklung eines attraktiven Wohnumfeldes im Bereich Oberer Markt.

Ein weiteres Ziel ist die Steuerung der zukünftigen baulichen Entwicklung der Blockinnenbereiche. Durch Festschreibung der überbaubaren Fläche soll es ermöglicht werden, die Bebauung auf die Wohnblöcke zu konzentrieren und damit die Blockinnenbereiche zu entkernen und eine attraktivere Gestaltung des Wohnumfeldes zu gewährleisten.

Insgesamt soll das Wohnen im Bereich Oberer Markt attraktiviert werden, um somit einem Wohnungs- oder Gebäudeleerstand vorzubeugen.

Eine über das jetzige Maß hinausgehende Inanspruchnahme von Grund und Boden ist nicht zu erwarten.

Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes kann davon ausgegangen werden, dass ein weiterer Beitrag zu einer planvollen und geordneten Stadtentwicklung geleistet werden kann.

## Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

### **\* Denkmalschutz**

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen siehe Plan  
D1 Irrgartenstraße 1, Mauerreste Süd-Ost-Turm des Renaissance-Schlosses (Reste), 1570/85 von Christmann Strohmeyer  
D2 Irrgartenstraße, Süd-West-Eckturm des Renaissance-Schlosses (Reste), 1570/85 von Christmann Strohmeyer  
D3 Oberer Markt 4, Kellergewölbe ehem. Renaissance-Schloss, 1570/85 von Christmann Strohmeyer  
Veränderungen von Baudenkmälern und Denkmalbereichen bedürfen nach § 8 SDschG der Genehmigung.  
Denkmafunde sind gem. § 12 SDschG der Landesdenkmalpflege anzugeben. Es gilt ein befristetes Veränderungsverbot von sechs Arbeitstagen.

Bodenendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Es wird jedoch auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDSchG hingewiesen.  
Außerdem wird auf Genehmigungspflicht bei Änderungen der Freiflächengestaltung in der Umgebung des Denkmals nach § 8 und 12 SDSchG hingewiesen.

### **\*Sanierungsgebiete**

Der südliche Änderungsbereich liegt im Sanierungsgebiet Oberer Markt  
Der nördliche Änderungsbereich liegt im Sanierungsgebiet Innenstadt

### **\* Munitionsfunde**

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

# Planungsrechtliche Festsetzungen

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

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

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

#### 1.1.1 Baugebiete

§ 1 Abs. 3 BauNVO

**MI, Mischgebiet**

gem. § 6 BauNVO

siehe Plan

#### 1.1.2 Zulässige Anlagen

**Im Mischgebiet MI**

gem. § 6 Abs. 2 BauNVO

\* Wohngebäude

\* Geschäfts- und Bürogebäude

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

\* sonstige Gewerbebetriebe

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

#### 1.1.3 Ausnahmsweise zulässige Anlagen

**Im Mischgebiet MI**

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

#### 1.1.4 Nicht zulässige Anlagen

§ 1 Abs. 5 BauNVO

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

**Im Mischgebiet MI**

sind nicht zulässig

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

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

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

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

### 1.2.1 Zahl der Vollgeschosse

§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

**Im Mischgebiet MI**

II – IV als Höchstgrenze

siehe Plan

### 1.2.2 Grundflächenzahl GRZ

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

§§ 17 u. 19 BauNVO

**Im Mischgebiet MI**

0,6 als Höchstgrenze

siehe Plan

### 1.2.3 Geschossflächenzahl GFZ

§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

§§ 17 u. 20 BauNVO

**Im Mischgebiet MI**

1,2 als Höchstgrenze

siehe Plan

## 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

### 2.1 Bauweise

Geschlossen

gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

siehe Plan

### 2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

**Baugrenzen**

gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

### 2.3 Flächen für Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

GGa Gemeinschaftsgaragen

GSt Gemeinschaftsstellplätze

3. **Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB                       siehe Plan
4. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung innerhalb der Baugebiete**  
§ 1 Abs. 4 BauNVO  
§ 16 Abs. 5 BauNVO                               siehe Plan
5. **Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**  
§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB                               Folgende Teilflächen des Plangebietes sind als Altlastenverdachtsfläche im Altablagerungskataster des Saarlandes erfasst.  
  
- Verdachtsfläche mit Ordnungsnummer **NK-5072**  
Autotransporte Hecky Auguste  
  
- Verdachtsfläche mit Ordnungsnummer **NK-5115**  
Schlosserei Kuhn Rudolf  
  
- Verdachtsfläche mit Ordnungsnummer **NK-5063**  
Altmaterialsammlung Gräsel Peter  
  
- Verdachtsfläche mit Ordnungsnummer **NK-5012**  
Schlosserei Bergem Theodor  
  
- Verdachtsfläche mit Ordnungsnummer **NK-5223**  
Schmiede Herrmann  
  
- Verdachtsfläche mit Ordnungsnummer **NK-5044**  
Dachdeckerei Ecker Karl  
  
- Verdachtsfläche mit Ordnungsnummer **NK-5097**  
Schreinerei Kaspar Anna  
  
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.
6. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**  
§ 9 Abs. 7 BauGB                                       siehe Plan

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

## Art der baulichen Nutzung



Mischgebiete

## Maß der baulichen Nutzung

1,2

Geschossflächenzahl (GFZ)

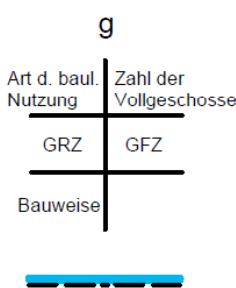
0,6

Grundflächenzahl (GRZ)

II - IV

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

## Bauweise, Baulinie, Baugrenze



Geschlossene Bauweise

Nutzungsschablone

Baugrenze

## Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



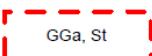
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Öffentliche Parkfläche + Marktplatz



Fußgängerbereich

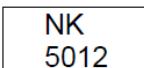


Flächen für Nebenanlagen, Gemeinschaftsgaragen/Stellplätze



Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (nummeriert)

## Sonstige Planzeichen



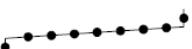
Altlastenverdachtsfläche mit Ordnungsnummer



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



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. 133), 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 22.7.2011 (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 (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585, 2617 ff.)

\***Bundesbodenschutz- und Altlastenversorgung (BBodSchV)** vom 12. Juli 1999 (BGBl I S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 31 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)** Art 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Art. 3 i.V.m. Art 5 des Gesetzes Nr. 1661 zur Einführung einer Strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt 2009 S. 3)

\***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 Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt 2009 S.3)

**\*Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG)** in der Fassung der Bekanntmachung 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)** Art 1 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts 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)

**\* Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG)**, Gesetz Nr. 1502 vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2599)