

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Blieszentrum"  
in Neunkirchen

1. Entwicklung der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 43 Blieszentrum ist seit dem 8. März 1978 rechtsverbindlich. Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung im Bereich des ehemaligen Neunkircher Eisenwerkes sollen die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Blieszentrum enthaltenen Flächen westlich der Bahnhofstraße ausgegliedert und aus städtebaulichen und funktionalen Gründen in die Aufstellung des Sanierungsbebauungsplanes Stadtkernerweiterung Nr. 91 einbezogen werden.

2. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der neue Geltungsbereich wird wie folgt beschrieben:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Blieszentrum beginnt am Schnittpunkt der Achse Wilhelmstraße/Brückenstraße. Seine Grenze verläuft entlang der Achse der Wilhelmstraße bis zum Schnittpunkt mit der gedachten Verlängerung der nordwestlichen Gebäudevorderkante des Anwesens Bahnhofstraße 41. Hier knickt der Geltungsbereich rechtwinklig in südwestlicher Richtung ab und verläuft in südwestlicher, später südlicher Richtung entlang den Gebäudevorderkanten der Anwesen Bahnhofstraße 41, 43, 45 und 47 bis zum südwestlichen Eckpunkt des Anwesens Bahnhofstraße 49. Von dort entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 107/26 bis zum nordwestlichen Eckpunkt des Corona-Hochhauses, von dort entlang der nördlichen Grenze des Corona-Hochhauses bis zu dessen nordöstlichem Eckpunkt, von dort aus weiter in östlicher Richtung an den südlichen Grenzen der Flurstücke 142/53 und 140/29 bis zum Schnittpunkt dieser Grenze mit der gedachten Verlängerung der östlichen Gebäudekante des Gesundheitsamtes, von hier rechtwinklig abknickend in südlicher Richtung entlang der Gebäudekante des Gesundheitsamtes bis zur Achse Lindenallee, dann in östlicher Richtung entlang der Achse Lindenallee bis zur Achse Brückenstraße, von hier aus rechtwinklig abknickend in

nördlicher Richtung auf der Achse Brückenstraße bis zum Ausgangspunkt.

3. Lage des Plangebietes

Der Änderungsbereich liegt in der Innenstadt. Er umfaßt den Bereich untere Bahnhofstraße zwischen Blies, Wilhelmstraße und schließt den westlich des ehemaligen Hauptpostgebäudes liegenden Parkplatz mit ein.

4. Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Bürgerbeteiligung

Mit Schreiben vom 30. Mai 1986 wurde den Trägern öffentlicher Belange ein Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Blieszentrum" zur Stellungnahme vorgelegt.

Vorstehende Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

1. Minister für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen, Saarbrücken,
2. Minister des Innern, Abt. E, Saarbrücken,
3. Minister des Innern, Referat für militärische Verteidigung, Saarbrücken,
4. Herrn 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, Bahnmeisterei Neunkirchen, Neunkirchen,
10. Saar-Ferngas-AG, Saarbrücken,
11. VSE, Saarbrücken,
12. Staatl. Institut für Hygiene und Infektionskrankheiten, Saarbrücken,
13. Staatl. Gesundheitsamt des Kreises Neunkirchen, Neunkirchen,
14. Oberbergamt, Saarbrücken,
15. Staatl. Straßenbauamt, Saarbrücken,
16. Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG, Neunkirchen,
17. Neunkircher Verkehrsgesellschaft, Neunkirchen,
18. Polizeirevier Neunkirchen, Neunkirchen,
19. Untere Bauaufsichtsbehörde, im Hause,
20. Umlegungsstelle, im Hause,
21. Gewerbeaufsichtsamt des Saarlandes, Saarbrücken,

22. RWE-Hauptverwaltung - Abt. EN -, Essen,
23. Staatl. Konservatoramt, Saarbrücken,
24. Geologisches Landesamt, Saarbrücken,
25. Saarbergwerke AG, Saarbrücken,
26. Abwasserverband Saar, Saarbrücken,
27. Abfallbeseitigungsverband Saar, Saarbürcken.

Zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 2 a Bundesbaugesetz wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43 Blieszentrum in der Zeit vom 2. Juni 1986 bis einschl. 16. Juni 1986 beim Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht ausgelegt und während dieser Zeit wiederum Gelegenheit zur Darlegung der Planung und Anhörung der Bürger gegeben.

#### 5. Abwägung privater und öffentlicher Belange

Bei dem Vorhaben, den gesamten Teilbereich aus dem Bebauungsplan Nr. 43 Blieszentrum herauszunehmen und dem Bebauungsplan Nr. 91 Stadtkernerweiterung zuzuordnen, hat sich die Kreisstadt Neunkirchen von den Zielen der Bauleitplanung (§ 1 (6) BBauG) bestimmen lassen. Der Bereich westlich der unteren Bahnhofstraße wird im wesentlichen durch die generelle Neuordnung des Erschließungssystems westlich der Innenstadt berührt.

Wegen der engen funktionalen Verbindung zu dem künftigen Stadtkernerweiterungsbereich war es erforderlich, diesen Teilbereich aus dem Bebauungsplan Nr. 43 "Blieszentrum" herauszunehmen und den Bebauungsplan Nr. 91 "Stadtkernerweiterung" zuzuordnen.

Aus den Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung auf den bebauten Grundstücken ergeben sich keine Änderungen.

#### 6. Kosten

Durch die vorgenommene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Blieszentrum" entstehen keine Kosten.

#### 7. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Realisierung des aus dem Bebauungsplan Nr. 43 "Blieszentrum" ausgegliederten Änderungsbereiches wird im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 91 "Stadtkernerweiterung" vorgenommen.

### Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 Blieszentrum in Neunkirchen

#### 1. Entwicklung der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 43 Blieszentrum ist seit dem 08.03.1978 rechtsverbindlich.

Im Jahre 1979 wurde eine vereinfachte Änderung durchgeführt. Im Rahmen der im Jahre 1987 durchgeführten 1. (qualifizierten) Änderung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geändert.

Am 16.12.1987 hat der Rat der Kreisstadt Neunkirchen die Durchführung einer weiteren qualifizierten Änderung beschlossen.

#### 2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Blieszentrum verfolgt den Zweck, in den ausgewiesenen Kerngebieten entlang der Bahnhofstraße und der Bliespromenade Vergnügungsstätten auszuschließen. Im Bereich Wilhelmstraße und Brückenstraße werden Vergnügungsstätten weiterhin zulässig sein.

#### 3. Geltungsbereich der Planänderung

Die von der Änderung betroffenen Flächen liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

#### 4. Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden zu der 2. Änderung des Bebauungsplanes Blieszentrum gehört:

1. Gewerbeaufsichtsamt des Saarlandes, Saarbrücken
2. Untere Bauaufsichtsbehörde
3. Industrie- und Handelskammer des Saarlandes, Saarbrücken
4. Handwerkskammer des Saarlandes, Saarbrücken
5. Jugendamt
6. Kreisschulämter I und II, Ottweiler
7. Minister für Kultus, Bildung und Sport, Saarbrücken
8. Minister für Wirtschaft, Verkehr und Landwirtschaft, Saarbrücken
9. Minister für Umwelt, Saarbrücken

## 5. Bauliche Nutzung

Die bisher geltenden Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

Bezüglich der Festsetzungen der zulässigen Anlagen wird die Satzung in den Unterabschnitten 1.1.1 und 1.1.2 ergänzt und zusätzlich ein Unterabschnitt 1.1.4 angefügt. Die geänderte Satzung lautet nunmehr in Abschnitt 1.1. folgendermaßen:

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

#### 1.1.1 Baugebiet

Kerngebiet MK  
Kerngebiet (MK)

Es gilt die BauNVO vom 15.09.1977  
(BGBI. I S. 1763)

#### 1.1.2 Zulässige Anlagen

im MK Gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO  
im (MK) Gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO  
ausgenommen sind Vergnügungsstätte

#### 1.1.3 Ausnahmsweise zulässige Anlagen

Gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO

#### 1.1.4 Nicht zulässige Anlagen

im MK Entfällt  
im (MK) Vergnügungsstätten aus § 7 Abs. 2  
Nr. 2 BauNVO

Die Änderung ist in der Satzung durch Umrandung kenntlich gemacht.

## 6. Abwägung

Das Bebauungsplangebiet liegt im Stadtkernbereich, in dem insbesondere durch eine verstärkte Ansiedlung von Spielhallen, Spielcasinos etc. eine Massierung von Vergnügungsstätten zwischenzeitlich entstanden ist.

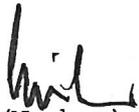
Hierdurch kommt es in den innerstädtischen Kernbereichen neben den sozioökonomischen Problemen insbesondere zu negativen städtebaulichen Auswirkungen: Wohnnutzung und Einzelhandelsbetriebe werden aus den Kernbereichen in Randgebiete verdrängt, das Niveau der noch verbliebenen Geschäfte sinkt, so daß die Attraktivität der innerstädtischen Bereiche negativ beeinträchtigt wird.

Die Gesamtproblematik wird noch dadurch verstärkt, daß zur Zeit eine Vielzahl von Anträgen und Anfragen zur Einrichtung von Spielhallen und ähnlichen Einrichtungen in diesen empfindlichen innerstädtischen Bereichen vorliegt.

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

Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 16.12.1987 ein Entwicklungskonzept Vergnügungsstätten beschlossen. Hiernach werden im Stadtkern die obere und untere Bahnhofstraße, der Stumpfplatz, die Stummstraße, das Blieszentrum, der Hammergraben/die Pasteurstraße, der Untere Markt und Teile des Hüttenberges als sogen. städtebaulich empfindliche Bereiche festgeschrieben.

Unter Anwendung bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Steuerungsinstrumentarien soll die weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten in diesen Bereichen verhindert werden.

  
(Neuber)

Begründung

zu dem Bebauungsplan Nr. 43 Blieszentrum

1. Veranlassung

Mit der geplanten Sanierung der Innenstadt verfolgt Neunkirchen insbesondere das Ziel, die zentralörtliche Bedeutung der Stadt zu verbessern und Neunkirchen wieder seine volle Bedeutung als Einkaufszentrum des östlichen Saarlandes zu geben.

Hierzu ist eine Konzentration der Einkaufsbereiche und zentralen Einrichtungen in der Unterstadt bei gleichzeitiger Herausnahme des Durchgangsverkehrs und Schaffung zusammenhängender Fußgängerzonen mit Anbindung an die Nahverkehrshaltestellen erforderlich. Die Sanierung der Unterstadt (1. Ausbaustufe) hat erste Priorität und soll kurzfristig durchgeführt werden. Der Stadtrat hat dies Konzept im Grundsatz am 22. 10. 1975 gebilligt und die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Unterstadt mit ca. 8,5 ha am 26. 1. 1977 als Satzung beschlossen.

In der Unterstadt, die nach der Baunutzungsverordnung als Kerngebiet einzustufen ist, konzentrieren sich die Geschäfte zur Befriedigung des aperiodischen Bedarfs und der privaten Dienstleistungen. Innerhalb der Unterstadt ist eine Konzentration des festgestellten Mehrbedarfs an Geschäftsfläche aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen nur auf der überwiegend im städtischen Eigentum stehenden Fläche des sogen. Blieszentrum (Fläche zwischen Blies und Wilhelmstraße) möglich. Mit dem Blieszentrum wird der in den vorbereitenden Untersuchungen (§ 4 StBauGG) festgestellten Notwendigkeit einer Konzentration von Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen zur Stärkung der Stadtmittefunktion entsprochen, da rund 12.000 qm Geschäftsfläche ermöglicht werden.

Mit den entsprechenden Erschließungs- und Baumaßnahmen im Bereich des Blieszentrums, die durch entsprechende Grundstückstausch- oder -veräußerungsverträge sowie Ansiedlungsverträge mit Investoren vorbereitet sind, soll der seit Mitte der 60er Jahre in Neunkirchen stagnierende tertiäre Sektor der Zentralität der Kreisstadt Neunkirchen entsprechend gestärkt werden.

Die Realisierung dieses Sanierungskonzeptes wird mit zwei Bebauungsplänen (Blieszentrum und Stummstraße) angestrebt.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Blieszentrum beginnt im Schnittpunkt der Achse Wilhelmstraße/Brückenstraße. Seine Grenze verläuft entlang der Achse der Wilhelmstraße, in deren Verlängerung die Bahnhofstraße überquerend durch die Passage entlang dem Gebäude und der Grundstücksgrenze Bahnhofstraße Nr. 42 bis zur Poststraße, von hier abknickend entlang der Poststraße bis zum südlichen Eckpunkt des Flurstücks 81/3, von hier rechtwinklig die Poststraße überquerend, dann entlang einer gedachten Linie, die durch das Gelände der KEW (Flurstück 80/23) und hinter dem ehemaligen Gasometer des NE (Flurstück 80/3) vorbei bis zum Ende der Grenzmauer der Flurstücke 80/3 und 75/3. Von dem zuletzt genannten Punkt in südlicher Richtung entlang dem östlichen Bliesufer bis zur Kurt-Schumacher-Brücke bis zum westlichen Eckpunkt des Flurstücks 152/2, entlang der nördlichen Grenze in östlicher Richtung der Flurstücke 152/2, 152/1, 143/1 und 143/2 bis zum Eckpunkt des Corona-Hochhauses, von dort entlang der nördlichen Grenze des Corona-Hochhauses bis zum nördlichen Eckpunkt des Gesundheitsamtes, von hier rechtwinklig abknickend in südlicher Richtung entlang der Gebäudefront des Gesundheitsamtes bis zur Achse der Lindenallee, dann in östlicher Richtung entlang der Achse der Lindenallee bis zur Achse der Brückenstraße, von hier aus rechtwinklig

abknickend in nördlicher Richtung auf der Achse der Brückenstraße bis zum Schnittpunkt mit der Achse der Wilhelmstraße (Ausgangspunkt).

### 3. Bestand im Geltungsbereich

Die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ist nach der derzeitigen Nutzung als Kerngebiet (MK) einzustufen. Im Bereich der Bahnhofstraße mit zwei- bis fünfgeschossiger Bebauung konzentrieren sich die Geschäfte des periodischen und aperiodischen Bedarfs. Die Gebäude der Wilhelm- und Brückenstraße werden sowohl für private Dienstleistungen als auch wohnlich genutzt.

Die unbebaute Fläche zwischen Wilhelmstraße und Blies dient zur Zeit dem ruhenden Verkehr. Auf der gegenüberliegenden Seite der Blies zwischen Brückenstraße und Gesundheitsamt befindet sich der Busbahnhof der Bundespost und der Bundesbahn.

Auf der Fläche zwischen der Post und dem Parkplatz des Neunkircher Eisenwerks steht ein aufgelassener Gasometer.

### 4. Nutzung und Einfügung in die örtliche Bebauung

#### a) Bahnhofstraße

Die Nutzung der Grundstücke an der Bahnhofstraße wird mit maximal fünf Geschossen festgesetzt. Im rückwärtigen westlichen Teil der Bahnhofstraße wird eine 2geschossige Bebauung ermöglicht. Östlich der Bahnhofstraße wird im rückwärtigen Teil zusätzlich eine 2- bzw. 3-geschossige Bebauung ausgewiesen.

#### b) Wilhelm- und Brückenstraße

Östlich der Wilhelmstraße ist mit Rücksicht auf den geringen Straßenraum und die gegenüberliegende Bebauung maximal eine 4-geschossige Bebauung mit einem zurückgesetzten Terrassengeschoß möglich.

### Freifläche zwischen Blies- und Wilhelmstraße

- c) Auf der Freifläche zwischen Blies und Wilhelmstraße (Parkplatz Wilhelmstraße) einschließlich der bebauten Grundstücke zwischen Brücke Brückenstraße und dem Anwesen Brückenstraße 16 wird das künftige Einkaufszentrum (Blieszentrum) in der Unterstadt ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der Abstandsflächen ist eine gestaffelte Bebauung mit 5 bis 7 Geschossen möglich, wobei das Untergeschoß höhengleich mit der Andienungsstraße liegt.
- d) Fläche zwischen Post und Parkplatz des Neunkircher Eisenwerks

Die ungenutzte Freifläche zwischen der Post und dem Parkplatz des Neunkircher Eisenwerks wird zur Deckung des Parkraumbedarfs in der Unterstadt als öffentliche Parkfläche ausgewiesen.

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes fügen sich in die vorhandene bauliche Struktur des Stadtkerns ein und ermöglichen die nach dem Sanierungsprogramm vorgesehene Konzentration von Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen in der Unterstadt.

## 5. Ordnungsmaßnahmen

### a) Erschließung

Die Erschließung des Einkaufszentrums (Blieszentrum) ist über zwei Ebenen vorgesehen. Für die Andienung und den ruhenden Verkehr des Untergeschosses ist eine Andienungsstraße zwischen dem rückwärtigen Teil der Grundstücke Wilhelmstraße und der Neubebauung mit Anschlüssen an die Wilhelmstraße und die Brückenstraße vorgesehen. Die Ladenzonen des Erdgeschosses werden über eine Fußgängerplattform von der Kurt-Schumacher-Brücke bis zur Brücke Brücken-

straße und einen Anschluß an den Busbahnhof Linden-  
allee erschlossen. Eine fußläufige Anbindung ist darüber-  
hinaus über eine Treppenanlage an die Wilhelmstraße vorge-  
sehen.

b) Beseitigung baulicher Anlagen

Zur Andienung des Einkaufszentrums ist der Abbruch der  
Anwesen Wilhelmstraße 22, Brückenstraße 18 und eines  
Teiles des rückwärtigen Hofgebäudes des Anwesens  
Wilhelmstraße 16 erforderlich. Zur städtebaulichen Neu-  
ordnung (Vergrößerung des Freiraumes) des rückwärtigen  
Teils der Grundstücke an der Wilhelmstraße ist der Ab-  
bruch verschiedener Baulichkeiten (Garagen und Anbauten)  
vorgesehen.

Zur Gestaltung des Platzes vor der Fußgängerbrücke  
östlich des Gesundheitsamtes ist eine Verlegung des  
Kioskes notwendig.

c) Umzug von Bewohnern und Betrieben

Durch den vorgesehenen Abbruch des Anwesens Brückenstraße  
18 ist die Verlagerung eines störenden Gewerbebetriebes  
und der Umzug von 11 Bewohnern erforderlich.

6. Kosten

a) Ordnungsmaßnahmen

aa) Erschließung

Straßenbau	260.000,-- DM
Fußgängerplattform	2.700.000,-- DM
Fußgängerverbindungen	40.000,-- DM

ab) Beseitigung baulicher Anlagen  
und Betriebsverlagerung

1.180.000,-- DM

zu übertragen: 4.180.000,-- DM

Übertrag: 4.180.000,-- DM

ac) Sonstige Maßnahmen

Ufergestaltung 180.000,-- DM

Baureifmachung 200.000,-- DM

b) Parkplatz Poststraße

300.000,-- DM

4.860.000,-- DM

=====

7. Finanzierung

Die Finanzierung ist durch Zuschüsse und Eigenmittel der Stadt gesichert.

BEGRÜNDUNG

zur vereinfachten Änderung des Bebauungs-  
planes Nr. 43 Blieszentrum in Neunkirchen

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 7.12.1977 den Bebauungsplan Nr. 43 Blieszentrum als Satzung beschlossen. Zur Verbesserung der fußläufigen Anbindung des Blieszentrums an die Lindenallee und zur Ermöglichung einer besseren architektonischen Gestaltung der gesamten Platzsituation ist eine Veränderung der überbaubaren Fläche erforderlich. Die überbaubare Fläche östlich des Staatl. Gesundheitsamtes ist außerdem für eine sinnvolle bauliche Nutzung nicht ausreichend.

Die Vergrößerung der überbaubaren Fläche und eine sinnvolle Platzgestaltung mit Anbindung an die Fußgängerbrücke zum Blieszentrum erfordern eine Umplanung des Busbahnhofes. Durch diese Umplanung wird der Busverkehr jedoch nicht beeinträchtigt. Die Verkehrsfläche des Busbahnhofes wird zugunsten der Flächen für den Fußgängerverkehr reduziert. Von der Umplanung des Busbahnhofes bleibt die Verkehrsfläche der L I O 115 (Lindenallee) unberührt. Die bisherige Fahrbahnbreite bleibt erhalten.

Die in dem vorhandenen Kiosk bestehende öffentliche Toilettenanlage wird abgebrochen, bei der Verwirklichung des Neubaues jedoch wieder erstellt.

Die Kosten für alle mit der Änderung verbundenen Maßnahmen belaufen sich auf rd. 625.000,-- DM. Zu diesen Kosten werden Bundes- bzw. Landeszuschüsse von  $66 \frac{2}{3}$  bzw. 80 % gewährt.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Grundzüge der Planung werden von der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Blieszentrum nicht berührt.

## Abschrift Nr. 43 Blieszentrum, 1.Änderung Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- |    |  |   |
|----|--|---|
| 1  | Geltungsbereich des Bebauungsplanes Änderung   | siehe Plan  |
| 2  | Art der baulichen Nutzung  |   |
|    | 2.1 Baugebiet  | Kerngebiet MK   |
|    | Es gilt die BauNVO vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1963)   |   |
|    | 2.1.1 zulässige Anlagen  | gem. § 7 Abs. 2<br>BNVO                                   |
|    | 2.1.2 ausnahmsweise zulässige Anlagen  | gem. § 7 (3)  |
| 3  | Maß der baulichen Nutzung  |   |
|    | 3.1 Zahl der Vollgeschosse   | siehe Plan  |
|    | 3.2 Grundflächenzahl   | siehe Plan  |
|    | 3.3 Geschoßflächenzahl   | siehe Plan  |
|    | 3.4 Baumassenzahl  | entfällt  |
|    | 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  | entfällt  |
| 9  | Mindestbreite der Baugrundstücke   | entfällt  |
| 10 | Mindesttiefe der Baugrundstücke  | entfällt  |
| 11 | Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind |   |
|    | 11.1 Spiel-Freizeit und Erholungsflächen   | entfällt  |
|    | 11.2 Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken              | siehe Plan sowie<br>innerhalb der Grund-<br>stücksflächen |
|    | 11.3 Flächen für die nicht überdachten Stellplätze sowie ihre Einfahrten auf die Baugrundstücke                | innerhalb der<br>Grundstücks-<br>flächen                  |
| 12 | Höhenlage der baulichen Anlagen (Maß von o. k. Straßenkrone, Mitte Haus bis o. k. Erdgeschossfußboden)         | siehe Plan und<br>Straßenprojekt                          |
| 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 Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird	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
20 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie der Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen	siehe Plan u. Straßenprojekt
21 Versorgungsflächen	entfällt
22 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen	siehe Plan
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, 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	siehe Plan
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- 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	siehe Plan
31 Flächen für Gemeinschaftsanlagen, für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen	entfällt

- |   |            |
|---|------------|
| 32 Gebiete, in denen bestimmte, die Luft 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   | siehe Plan |
| b) Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern   | siehe Plan |
| 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 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 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 BBauG

- |  |          |
|--|----------|
| 1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind | entfällt |
| 2. Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.        | entfällt |
| 3. Flächen mit tagesnahem Abbau oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind                        | entfällt |

Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen

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

entfällt

PLANZEICHEN - ERLÄUTERUNG (1. ÄNDERUNG)

ZU DEN FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABS. 1 und 5 BBauG

ZU 1 GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG



ZU 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

KERNGEBIET



ZU 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ  
 GRZ (MK) I - VII GESCHOSSE = 1.0  
 GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ  
 I GESCHOSS = 1.0  
 II GESCHOSSE = 1.6  
 III GESCHOSSE = 2.0  
 IV+V GESCHOSSE = 2.2  
 VI+VII GESCHOSSE = 2.4

U = UNTERGESCHOSS, T = TERRASSEN GESCHOSS

NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHL D. VOLLGESCHOSSE
GRUNDFL. ZAHL	GESCHOSSFL. ZAHL
BAUWEISE	

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ALS HÖCHSTGRENZE)

VII

ZU 4 BAUWEISE

GESCHLOSSENE = g

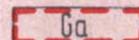
BAUGRENZE

ZU 5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN



ZU 11 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

GARAGEN



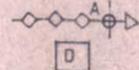
ZU 19 VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN  
 VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG  
 FUSSGÄNGERBEREICH  
 DURCHFAHRT - UNTERFÜHRUNG  
 ARKADE  
 TREPPE



ZU 22 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN

HAUPTABWASSERLEITUNG  
 ABWASSERDÜKER



ZU 24 ÖFFENTLICHE u. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE  
 PARKANLAGE



ZU 25 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

BLIES



ZU 34 FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

BÄUME



FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

BÄUME



SONSTIGES

§ 16 ABS. 4 Bau NVO

ABGRENZUNGEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG ODER DES MASSES DER NUTZUNG



# Abschrift Planungsrechtl. Festsetzung BPlan Nr. 43, 2.Änderung

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

## Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung
    - 1.1.1 Baugebiet

Kerngebiet MK  
Kerngebiet  MK
    - Es gilt die BauNVO vom 15.09.1977(BGBl I. S. 1963)
    - 1.1.2 zulässige Anlagen

im MK gem. § 7  
Abs. 2 BauNVO  
im  MK gem. §7  
Abs. 2 BauNVO  
Ausgenommen  
sind Vergnügungs-  
stätten
    - 1.1.3 ausnahmsweise zulässige Anlagen

gem § 7, Abs.3  
BauNVO
    - 1.1.4 nicht zulässige Anlagen (§1 Abs. 5 BauNVO)

im MK entfällt  
im  MK Ver-  
gnügungsstätten  
aus § 7 Abs.2  
BauNVO
    - 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

entfällt
      - 1.2.5 Grundflächen der baulichen Anlagen

siehe Plan
2. Bauweise
  - 2.1 Überbaubare Grundstücksflächen

siehe Plan
  - 2.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

siehe Plan
  - 2.3 Stellung der baulichen Anlagen

siehe Plan
3. Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke
  - 3.1 Mindestgröße

entfällt
  - 3.2 Mindestbreite

entfällt
  - 3.3 Mindestdiefe

entfällt
  - 3.4 Höchstgröße

entfällt

3.5	Höchstbreite	entfällt
3.6	Höchsttiefe	entfällt
4.	Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind	
4.1	Spiel- Freizeit und Erholungsflächen	entfällt
4.2	Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	siehe Plan sowie innerhalb der Grundstücksflächen
5.	Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen	entfällt
6.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	entfällt
7.	Flächen auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden können, errichtet werden dürfen	entfällt
8.	Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind	entfällt
9.	Der besondere Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird	entfällt
10.	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	entfällt
11.	Verkehrsflächen, sowie den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen	siehe Plan
12.	Versorgungsflächen	entfällt
13.	Führung von Versorgungsanlagen und – leitungen	siehe Plan
14.	Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, sowie für Ablagerungen	entfällt
15.	Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel , Zelt und Badeplätze, Friedhöfe	siehe Plan
16.	Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses, soweit diese Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können	siehe Plan

- |     |  |            |
|-----|--|------------|
| 17. | Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen  | entfällt   |
| 18. | Flächen für die Landwirtschaft und Wald  | entfällt   |
| 19. | Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen   | entfällt   |
| 20. | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  | entfällt   |
| 21. | Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Fläche  | siehe Plan |
| 22. | Flächen für Gemeinschaftsanlagen, für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze. Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen   | entfällt   |
| 23. | Gebiete, in denen aus besonderen städtebaulichen Gründen oder zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestimmte Luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen   | entfällt   |
| 24. | Von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, und Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen, zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen | entfällt   |
| 25. | Für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon, sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen   |            |
|     | A) das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  | siehe Plan |
|     | B) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.   | siehe Plan |

26. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind entfällt
- 27 Festsetzungen der Höhenlage zu den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

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)

entfällt

---

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)

entfällt

---

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

Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen

entfällt

---

PLANZEICHEN - ERLÄUTERUNG (1. ÄNDERUNG)

ZU DEN FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABS. 1 und 5 BBauG

ZU 1 GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG



ZU 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

KERNGEBIET



ZU 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ  
 GRZ (MK) I - VII GESCHOSSE = 1.0  
 GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ  
 I GESCHOSS = 1.0  
 II GESCHOSSE = 1.6  
 III GESCHOSSE = 2.0  
 IV+V GESCHOSSE = 2.2  
 VI+VII GESCHOSSE = 2.4

U = UNTERGESCHOSS, T = TERRASSEN GESCHOSS

NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHL D. VOLLGESCHOSSE
GRUNDFL. ZAHL	GESCHOSSFL. ZAHL
BAUWEISE	

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ALS HÖCHSTGRENZE)

VII

ZU 4 BAUWEISE

GESCHLOSSENE = g

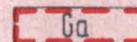
BAUGRENZE

ZU 5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN



ZU 11 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

GARAGEN



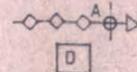
ZU 19 VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN  
 VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG  
 FUSSGÄNGERBEREICH  
 DURCHFART - UNTERFÜHRUNG  
 ARKADE  
 TREPPE



ZU 22 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN

HAUPTABWASSERLEITUNG  
 ABWASSERDÜKER



ZU 24 ÖFFENTLICHE u. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE  
 PARKANLAGE



ZU 25 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

BLIES



ZU 34 FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

BÄUME



FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

BÄUME



SONSTIGES

§ 16 ABS. 4 Bau NVO

ABGRENZUNGEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG ODER DES MASSES DER NUTZUNG



PLANZEICHEN-ERLÄUTERUNG DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS-  
PLANES ZU DEN FESTSETZUNGEN GEM § 9 ABS. 1 u. 5 BBauG

ZU 1 GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG (VEREINFACHTE ÄNDERUNG) -----

ZU 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

KERNGEBIET



ZU 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ

1.0

GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ

1.0

GESCHOSSZAHL

I

ZU 4 BAUWEISE

BAUGRENZE



OFFENE BAUWEISE

0

ZU 5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN



ZU 6 VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN



ZU 20 GRÜNANLAGEN

GRÜNANLAGE

