

Kreisstadt Neunkirchen  
Der Oberbürgermeister

Neunkirchen, den 10. November 1988

### BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Teilbebauungsplanes Nr. 27  
Stummstraße in Neunkirchen

#### 1. Entwicklung der Bebauungsplanänderung

Der Teilbebauungsplan Nr. 27 Stummstraße in Neunkirchen ist seit dem 28.06.197  
rechtsverbindlich. Am 16.12.1987 hat der Rat der Kreisstadt Neunkirchen die  
Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Stummstraße beschlossen.

#### 2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll unter Anwendung des § 1 Abs. 5  
BauNVO die weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten verhindert werden.  
Damit soll nicht nur einer sich im innerstädtischen Bereich anbahnenden  
Massierung von Vergnügungsstätten entgegengewirkt werden, sondern es soll  
damit im wesentlichen auch ein Beitrag zur Verwirklichung der Sanierungs-  
ziele für das Sanierungsgebiet Unterstadt, in dessen Geltungsbereich das  
Bebauungsplangebiet liegt, geleistet werden.

Wesentliche Ziele dieser beabsichtigten Sanierung sind:

- Die Verbesserung der zentralörtlichen Bedeutung durch Steigerung der  
innerstädtischen Attraktivität, um Neunkirchen wieder seine volle Be-  
deutung als Einkaufszentrum des östlichen Saarlandes zu geben
- Die Verbesserung der innerstädtischen Wohnverhältnisse durch Steigerung  
der Wohnstättenattraktivität
- Die Verbesserung der innerstädtischen Verkehrsverhältnisse.

#### 3. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Von der Änderung ist das im Bebauungsplan ausgewiesene Kerngebiet hinsicht-  
lich der allgemein zulässigen Nutzungsarten betroffen.

4. Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden zu der 1. Änderung des Teilbebauungsplanes Stummstraße gehört:

1. Gewerbeaufsichtsamt des Saarlandes, Saarbrücken
2. Untere Bauaufsichtsbehörde, im Hause
3. Bundesvermögensamt, Saarbrücken
4. Minister der Finanzen, Saarbrücken
5. Industrie- und Handelskammer, Saarbrücken
6. Handwerkskammer des Saarlandes, Saarbrücken
7. Jugendamt, im Hause
8. Kreisschulämter I und II, Ottweiler
9. Minister für Kultus, Bildung und Sport, Saarbrücken
10. Minister für Wirtschaft, Verkehr und Landwirtschaft, Saarbrücken
11. Minister für Umwelt, Saarbrücken
12. Polizeirevier Neunkirchen.

5. Bauliche Nutzung

Die bisher geltende Festsetzung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, Einstufung als MK (Kerngebiet) bleibt unverändert.

Hinsichtlich der Festsetzungen der zulässigen Anlagen wird die Satzung im Unterabschnitt 1.1.2 ergänzt und zusätzlich ein weiterer Unterabschnitt 1.1.4 angefügt. Somit lautet die geänderte Satzung im Abschnitt 1.1 wie folgt:

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Baugebiet

MK (Kerngebiet)

Es gilt die BauNVO vom 15.9.1977 (BGBI. I S. 1763)

1.1.2 Zulässige Anlagen

Gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO,  
ausgenommen sind Ver-  
gnügungsstätten

1.1.3 Ausnahmsweise  
zulässige Anlagen

Entfällt

1.1.4 Nicht zulässige Anlagen  
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

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 durch eine verstärkte Ansiedlung von Vergnügungsstätten eine Massierung solcher Einrichtungen entstanden ist.

Hierdurch kommt es in den innerstädtischen Kernbereichen neben den sozio-ökonomischen 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 Fülle von Anträgen und Anfragen zur Einrichtung von Spielhallen und ähnlichen Nutzungen in diesen empfindlichen innerstädtischen Bereichen vorliegen.

Die vorhandene Konzentration sowie die große Nachfrage nach Vergnügungsstätte im innerstädtischen Bereich der Stadt Neunkirchen ist insgesamt eine unerwünschte städtebauliche Entwicklung, da sie die Bemühungen der Stadt zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt ernsthaft gefährdet und damit die Verwirklichung der Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet Unterstadt behindert.

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 Stummplatz, die Stummstraße das Blieszentrum, der Hammergraben, die Pasteurstraße, der untere Markt und Teile des Hüttenberges als sogenannte städtebaulich empfindliche Bereiche festgeschrieben. Unter Anwendung bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Steuerungsinstrumentarien soll die weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten in diesen Bereichen verhindert werden.

### B e g r ü n d u n g

#### zum Bebauungsplan Nr. 27 "Stummstraße"

##### 1. Veranlassung

Die sich abzeichnende bauliche Entwicklung in der Unterstadt, dem gegenwärtigen und zukünftigen Geschäftszentrum, macht es erforderlich, städtebaulich die Voraussetzung für eine stärkere Verdichtung zu schaffen.

Das geplante Anbinden des innerstädtischen Verkehrs an den Fernverkehr über eine als "Westspange" bezeichnete Verbindung von der Königstraße zur Spieser Höhe erfordert eine Aufweitung der Stummstraße. Im Zusammenhang mit diesem Plan und als Folge der zu erwartenden Auflassung der Saarbrücker Straße im Bereich des Neunkircher Eisenwerkes ergeben sich neue Überlegungen für die Verkehrsführung im Bereich des Stummendenkmals.

Um diese Planungen städtebaulich zu koordinieren, wurde bereits am 16. März 1966 vom Stadtrat der Stadt Neunkirchen beschlossen, für den betroffenen Bereich einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG aufzustellen.

##### 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt das Gebiet zwischen der Achse der Hebbelstraße bis zum Schnittpunkt der Achse Pasteurstraße, entlang dieser Achse bis zum Schnittpunkt der Achse der Straße Hammergraben, entlang dieser Achse bis zum Schnittpunkt der Achse der Straße Lindenallee, entlang dieser Achse bis zum Schnittpunkt mit der Achse der Bahnhofstraße, entlang dieser Achse

bis zum Schnittpunkt mit den Achsen der Stummstraße/Saarbrücker Straße, entlang der Achse Saarbrücker Straße bis zum Schnittpunkt einer Parallele zur Achse der Stummstraße in einer Entfernung zu dieser von 50 m, entlang der Parallele bis zur südöstlichen Begrenzung der Werkstraße, entlang dieser Werkstraße in südlicher Richtung bis zur südwestlichen Grenze des Flurstückes 1824/758, von hier in südöstlicher Richtung bis zum Schnittpunkt der Achsen Königstraße/Rollerstraße, entlang der Achse Königstraße bis zum Schnittpunkt der Achse Stummstraße, entlang dieser Achse bis zum Schnittpunkt der Achse nördliche Fahrbahn Unterer Markt, entlang dieser Achse bis zum Schnittpunkt der Achse Hebbelstraße.

### 3. Einfügung in die örtliche Planung

Der Geltungsbereich gehört zum zentralen Gebiet der Unterstadt. Er grenzt im Norden an den städtebaulich festen Bestand der Lindenallee, im Westen an das zum Teil offene Werksgelände des Neunkirchener Eisenwerkes, im Süden an den von der Christus-Kirche bestimmten Unterer Markt, während er im Osten übergeht in die Bebauung von städtebaulich geringerer Bedeutung entlang der Hebbelstraße und die vom Maßstab der Lindenallee geprägte Bebauung des Hammergrabens.

Das über diesen Bebauungsplan erfaßte Gebiet wird mit dem geplanten "Blieszentrum" zusammen den städtebaulichen Schwerpunkt der Unterstadt bilden.

Für das Blieszentrum ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Sein Geltungsbereich grenzt unmittelbar im Norden an.

Die aus der Stadtsanierung zu erwartende städtebauliche Grundkonzeption wird durch den Bebauungsplan "Stummstraße" nicht beeinträchtigt.

4. Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Zur Berücksichtigung der öffentlichen Belange wurden nach § 2 BBauG am 11.6.1971 die nachstehend aufgeführten 26 Träger bzw. Behörden eingeschaltet:

Minister des Innern -Oberste Landesbaubehörde-  
Saarbrücken

Minister des Innern -Abt. E-  
Saarbrücken

Abdruck dem Referat für militärische Verteidigung  
beim Minister des Innern

Minister des Innern -Abt. II -Oberste Landesstraßenbaubehörde-  
Saarbrücken

Oberpostdirektion, Saarbrücken

Saar-Ferngas-AG, Saarbrücken

Kreisschulämter I und II, Ottweiler

Industrie- und Handelskammer, Saarbrücken

Handwerkskammer des Saarlandes, Saarbrücken

Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG (KEW)  
Neunkirchen

Polizeirevier Neunkirchen

Staatl. Institut für Hygiene und Infektionskrankheiten  
Saarbrücken

Staatl. Gesundheitsamt Neunkirchen

Oberbergamt, Saarbrücken

Wasserwirtschaftsamt, Saarbrücken

Vereinigte Saar-Elektrizitäts-AG, Saarbrücken,

Neunkircher Straßenbahn AG, Neunkirchen

Staatl. Straßenbauamt, Saarbrücken

Untere Bauaufsichtsbehörde, Neunkirchen

Bischöfliches Generalvikariat, Trier

Abdruck Kath. Kirchengemeinde "Herz-Jesu", Neunkirchen

Abdruck Kath. Kirchengemeinde "St. Marien", Neunkirchen

Superintendent des Kirchenkreises Ottweiler

Pfarrer Reidenbach, Neunkirchen

Abdruck Christus-Kirchengemeinde, Neunkirchen

Staatl. Straßenneubauamt, Saarbrücken

Staatl. Konservatoramt, Saarbrücken

## 5. Bestand im Geltungsbereich

Die Gebäude im Geltungsbereich sind im wesentlichen Altbaubestand, zumindest aus der Zeit vor dem 2. Weltkrieg. Der größte Teil war jedoch bombenbeschädigt und wurde wieder aufgebaut. Neubaugebiet aus den Jahren nach dem letzten Weltkrieg ist die Häuserzeile entlang der Lindenallee. Abgerissen und neu aufgebaut wurde der jetzige Bestand des Passage-Kaufhauses. Die Straßen sind, bis auf die Lindenallee, in ihren Grundzügen alter Bestand. Die Verkehrsanlagen im Bereich des Stummdenkmales wurden im Zuge des Bliesbrückenneubaues wesentlich verbessert und erweitert.

## 6. Erschließung und Versorgung

Grundsätzlich neue Straßenzüge sind nicht geplant. Ein wesentlicher Bestandteil des gesamten die Aufstellung des Bebauungsplanes auslösenden Bauvorhabens sind die Ein- und Ausführung des überörtlichen Verkehrs aus und in Richtung Spieser Höhe über die geplante "Westspange" durch die bestehende Königstraße, deren Verbreiterung und vor allem die Aufweitung der Stummstraße. Diese Maßnahme erfordert den Abbruch des gesamten Baubestandes an den dem Eisenwerk zugewendeten Seiten der König- und der Stummstraße sowie an der Einmündung der Saarbrücker Straße. Ob und wann es zu einer Neubebauung entlang der Stummstraße kommen wird, hängt von der Bereitschaft zum Abbruch im entsprechenden Hintergelände des Eisenwerkes ab. In jedem Falle sollte nach der Aufweitung der Stummstraße als städtebaulich vordringendste Maßnahme die Errichtung eines Hochhauses im jetzigen Bereich der Saar-Industrie-Bank betrieben werden.

Ein nicht unwichtiger Bestandteil der Gesamtplanung im Geltungsbereich ist die Einführung eines Fußgängerbereiches in dem Teil der Pasteurstraße zwischen Stumm- und Hebbelstraße. Darüber hinaus sind für den Fußgänger besondere Ebenen vorgesehen, auf denen er die Fahrbahn über- bzw. unterquert. Entsprechende Ausweisungen im Bebauungsplan sollen zunächst die Grundflächen festlegen, auf denen

eine detaillierte bauingenieurmäßige Planung für die Kreuzungen mit der Stummstraße und der Lindenallee einzuleiten ist.

Die Sperrung der Pasteurstraße für den Fahrzeugverkehr zugunsten der Fußgänger ist erst dann möglich, wenn die Saarbrücker Straße aufgelassen und durch den Stadtdurchbruch entlang dem Bahnkörper ersetzt sein wird.

7. Bauliche und sonstige Nutzung

Bei der Festlegung der Bauhöhen und Baumassen sind als maßstäblicher Bezug u.a. das "Corona-Hochhaus", die vorhandenen PEKA-Bauten und die Christuskirche anzuhalten. Von städtebaulicher Bedeutung ist, die geplanten baulichen Schwerpunkte in Bezug auf die Sichtachsen der Hauptstraßen zu setzen. So wird der Errichtung eines Hochhauses an der im Plan infolge der Aufweitung der Stummstraße weit zurückgesetzten Ecke zur jetzigen Saarbrücker Straße aus der Sicht der Bahnhofstraße eine besondere Bedeutung zukommen. Dieser Baukörper wird das Pendant zum Corona-Hochhaus bilden. Beiden Baukörpern sind städtebaulich unterzuordnen die Eckbebauung Stummstraße/Pasteurstraße (jetzt Mattil & Beck) und die Frontlänge zwischen der Pasteurstraße und der Lindenallee. Beide sind als gleichwertig wohl zu betonen, doch sind sie in ihrer Höhe auf den Straßenraum der Pasteurstraße abzustimmen, denn, wie oben erwähnt, ist in der Gesamtplanung diesem Baugebiet eine besondere Funktion (Fußgängerstraße) zugeschrieben. Schließlich wird die Bebauung der Ecke Stummstraße/Unterer Markt in der Sichtachse der zukünftigen "Westspange" (jetzt Königstraße) eine besondere Betonung erfahren. Baukörper und Bauhöhe sind jedoch auf den Bau der Christuskirche abgestimmt.

Die Nutzungsart im Sinne der Baunutzungsverordnung ist Kerngebiet (MK), in dem gemäß § 7 (3) auch Wohnungen zugelassen werden. Aus der oben erläuterten städtebaulichen Akzentuierung ergeben sich ~~maximal~~ höhere Geschoßzahlen. Der daraus folgenden Auswirkungen auf die Zahl der geforderten Einstellplätze ist durch Ausweisung einer mehrgeschossigen

Garagenanlage an der Ecke Königstraße/Stummstraße  
Rechnung getragen.

8. Kosten

Die durch diesen Bebauungsplan ausgelösten Baukosten verteilen sich -geschätzt- wie folgt:

Verbreiterung Stummstraße

Rückwärtige Erschließung  
Stummstraße

Tiefgarage

Fußgängeranlagen

- a) Überführungen
- b) Unterführungen

---

=====

Die Verbreiterung der Königstraße (Westspange) ist hier nicht zu veranschlagen.

9. Planentwicklung und Folgeverfahren

Bodenordnende Maßnahmen, wie Umlegungen, werden auf die Bereiche begrenzt bleiben, wo neue Baugrenzen und Straßenfluchtdlinien herzustellen sind.

## Abschrift Planungsrechtl. Festsetzung BPlan 27 Stummstraße, 1. Änderung

Festsetzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
(§9 Abs. 1 BauGB)

### Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	
1.1	Art der baulichen Nutzung	Kerngebiet gem. § 7 Abs. 2 Bau- NVO
1.1.1	Baugebiet Es gilt die BauNVO vom 15.09.1977(BGBI I. S. 1963	gem. § 7 Abs. 2 BauNVO ausge- nommen sind Ver- gnügungsstätten
1.1.2	zulässige Anlagen	
1.1.3	ausnahmsweise zulässige Anlagen	
1.1.4	nicht zulässige Anlagen (§1 Abs.5 BauNVO)	Vergnügungsstät- ten aus §7 Abs.2 Nr.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	/
1.2.5	Grundflächen der baulichen Anlagen	siehe Plan
2.	Bauweise	geschlossen
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	Mindesttiefe	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	entfällt
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	entfällt
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 Land - schaft	entfällt
21.	Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Fläche	entfällt
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	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	entfällt
A)	das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	entfällt
B)	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.	entfällt
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	entfällt

#### 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	/
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

entfällt

---

## **Abschrift Planungsrechl. Festsetzungen BPlan Nr. 27-Stummstraße**

### **Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 5. des Bundesbaugesetzes**

1.	Geltungsbereich	siehe Plan
2.	Art der baulichen Nutzung	
2.1	Baugebiet	Kerngebiet
2.1.1	zulässige Anlagen	gem. § 7, Abs. 2 BauNVO
2.1.2	ausnahmsweise zulässige Anlagen	-----
3.	Maß der baulichen Nutzung	
3.1.	Zahl der Vollgeschosse	siehe Plan
3.2	Grundflächenzahl	GRZ siehe Plan
3.3	Geschoßflächenzahl	GFZ siehe Plan
3.4	Baumassenzahl	BMZ -----
3.5	Grundflächen der baulichen Anlagen	siehe Plan
4.	Bauweise	g geschlossen
5.	Überbaubare Grundstücksflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen	siehe Plan
6.	Stellung der baulichen Anlagen	siehe Plan
7.	Mindestgröße der Baugrundstücke	entfällt
8.	Höhenlage der baulichen Anlage	entfällt
9.	Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken	entfällt
10	Flächen für nicht überdachte Stellplätze sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken	entfällt
11.	Baugrundstücke für den Gemeinbedarf	entfällt
12.	Überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehene Flächen	entfällt
13.	Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen und deren Lage durch zwingende städtebauliche Gründe, insbesondere des Verkehrs, bestimmt sind	entfällt
14.	Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	entfällt

15.	Verkehrsflächen	siehe Plan
16.	Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie der Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen	siehe Plan
17.	Versorgungsflächen	entfällt
18.	Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Leitungen	siehe Plan
19.	Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen	entfällt
20.	Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt – und Badeplätze, Friedhöfe	siehe Plan
21.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen	
22.	Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	entfällt
23.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Fläche	entfällt
24.	Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen	siehe Plan
25.	Flächen für Gemeinschaftsanlagen, die für Wohngebiete oder Betriebsstätten innerhalb eines engeren räumlichen Bereichs aus Gründen der Sicherheit oder Gesundheit erforderlich sind	entfällt
26.	Die bei einzelnen Anlagen, welche die Sicherheit oder die Gesundheit der Nachbarschaft gefährden oder erheblich beeinträchtigen, von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung	entfällt
27.	Anpflanzungenen von Bäumen und Sträuchern	
28.	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern	entfällt

#### Aufnahme von Festsetzungen

über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen aufgrund des § 9 Abs. 2 BBauG in Verbindung mit § 2 der Zweiten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 9. Mai 1961 (Abl. S. 293)  
entfällt

### Aufnahme von Festsetzungen

über den Schutz u. die Erhaltung von Bau- und Naturdenkmälern aufgrund des § 9 Abs. 2 BBauG in Verbindung mit § 2 der Zweiten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 9. Mai 1961 (Abl. S. 293)  
entfällt

---

### Kennzeichnung von Flächen gemäß § 9 Abs. 3 BBauG

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

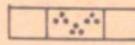
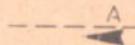
### Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 4 BBauG

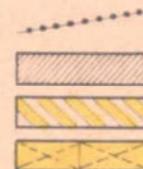
entfällt

---

PLANZEICHEN - ERLAUTERUNG  
ZU DEN FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABS 1 UND 5 BIBauG

ZU 1	GELTUNGSBEREICH:	-----
ZU 21	BAUGEBIET: KERNGEBIET	MK
ZU 3.1	GESCHOSSZAHL ALS HOCHSTGRENZE ABGRENZUNGEN VERSCHIEDENER GESCHOSSZAHLEN INNERHALB EINES BAUGEBIETES	IV * * * * *
ZU 4	BAUWEISE: GESCHLOSSENE BAUWEISE BAUGRENZE GRUNDSTÜCKSGRENZEN VORHANDEN FLACHDACH	9 FD
ZU 5	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN:	
ZU 15	VERKEHRSFLÄCHEN: STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN PARKSTREIFEN DURCHFAHRTEN ARKADEN FUSSGÄNGERSTEG FUSSGÄNGERTUNNEL	
ZU 20	GRÜNFLÄCHEN: PARKANLAGEN	
ZU 24	FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLATZE UND GEMEINSCHAFTSGARAGEN: GEMEINSCHAFTSSTELLPLATZE GEMEINSCHAFTSGARAGEN TIEFGARAGEN	GSt GGa TGa
ZU 18	FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGSANLAGEN UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN: ABWASSERLEITUNG	

ABGRENZUNGEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG  
ODER DES MASSES DER NUTZUNG (Bau NVO § 16(4))  
BESTEHENDE GEBAUDE  
ABZUBRECHENDE GEBAUDE  
ABZUBRECHENDE GEBAUDE  
(ARKADEN IM ERDGESCHOSS)



ERLÄUTERUNG ZUR GFZ = GESCHOSSFLÄCHENZAHL

BEI 1 GESCHÖSSIGER BAUWEISE	GFZ = 1.0
BEI 2 GESCHÖSSIGER BAUWEISE	GFZ = 2.0
BEI 3 GESCHÖSSIGER BAUWEISE	GFZ = 3.0
BEI 4 GESCHÖSSIGER BAUWEISE	GFZ = 4.0
BEI 5 GESCHÖSSIGER BAUWEISE	GFZ = 5.0
BEI 6 GESCHÖSSIGER BAUWEISE	GFZ = 6.0
BEI 7 GESCHÖSSIGER BAUWEISE	GFZ = 7.0
BEI 8 GESCHÖSSIGER BAUWEISE	GFZ = 8.0