

Nr. 93 „Auf'm Kiesel“, 2. Änderung

Begründung zum Bebauungsplan in der Kreisstadt Neunkirchen,
Stadtteil Neunkirchen

17.11.2021, SATZUNG



K E R N
P L A N

Nr. 93 „Auf‘m Kiesel“, 2. Änderung

Im Auftrag der:



Kreisstadt Neunkirchen
Oberer Markt 16
66538 Neunkirchen

IMPRESSUM

Stand: 17.11.2021, Satzung

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektleitung:

Daniel Steffes, M.A. Geograph

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N



INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte	12
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	14

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Für das Plangebiet wurden bereits 1980 mit dem Bebauungsplan Nr. 93 „Auf'm Kiesel“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gemischt genutzte Bebauung geschaffen.

Entgegen den damaligen städtebaulichen Überlegungen hat sich das Plangebiet jedoch nicht zu einem Mischgebiet entwickelt.

Um die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe im Plangebiet zu ermöglichen, plant die Kreisstadt Neunkirchen nun den ca. 0,6 ha großen, im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 93 „Auf'm Kiesel“ als Mischgebiet festgesetzten, Teilbereich des Bebauungsplanes in ein Gewerbegebiet umzuwandeln.

Gemäß der aktuellen planungsrechtlichen Grundlage ist die Erweiterung und/oder Ansiedlung eines Gewerbebetriebes im betreffenden Bereich nicht realisierbar, da das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet einer reinen gewerblichen Nutzung des Plangebietes entgegensteht.

Aus diesem Grund bedarf es der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Auf'm Kiesel“.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen für das angrenzende zum Plangebiet festgesetzte Gewerbegebiet werden auf den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung größtenteils übertragen und lediglich in einzelnen Bereichen geringfügig modifiziert.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 93 „Auf'm Kiesel“ von 1980.

Mit der Erstellung der 2. Änderung sowie der Durchführung des Verfahrens wurde die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung, Entwicklung eines Grundstücks im Innenbereich). Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 01. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 m² weg. Dies trifft für die vorliegende Teiländerung zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 0,6 ha in Anspruch nimmt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet. Das Plangebiet ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 93 „Auf'm Kiesel“ für eine gewerbliche Nutzung (sonstige Gewerbebetriebe) vorgesehen.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für die vorliegende 2. Änderung zu.

Der an § 50 BImSchG anknüpfende Ausschlussgrund in § 13a BauGB betrifft die von Störfallbereichen ausgehenden möglichen Auswirkungen bei einem schweren Unfall. Dieser ist hier nicht gegeben.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die übrigen Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem

Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Neunkirchen stellt für das Gebiet eine gemischte Baufläche dar. Da durch die vorliegende Änderung das Gewerbegebiet auf die im Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Baufläche ausgedehnt werden soll, ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht vollständig erfüllt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Stadtteils Neunkirchen, in kurzer Entfernung nördlich der Bahntrasse Saarbrücken - Homburg und angrenzend zur Straße „In den Hilswiesen“.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Straßenverkehrsfläche der Straße „In den Hilswiesen“,
- im Süden durch eine mit Gehölzstrukturen versehene Böschung zur angrenzenden Bahntrasse,
- im Norden und Osten durch gewerbliche Flächen des Gewerbegebietes „Auf'm Kiesel“.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung der 2. Änderung zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich vollständig im Privateigentum.

Das Plangebiet stellt sich größtenteils als bebaute, versiegelte Fläche dar.

Die nördliche, östliche und westliche Umgebung des Plangebietes ist von gewerblichen Nutzungen des Gewerbegebietes „Auf'm Kiesel“ geprägt. Südlich schließt in kurzer Entfernung die Bahntrasse (Saarbrücken - Homburg) an das Plangebiet an.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet weist eine bewegte Topografie auf. Das Gelände fällt von Norden nach Süden um mehrere Meter ab. Aufgrund der bestehenden und ehemaligen Nutzungen wurde das Plangebiet bereits

für eine zweckmäßige gewerbliche Nutzung terrassiert.

Die Topografie hat ebenfalls Auswirkungen auf die Entwässerung des Plangebietes.

Verkehr

Das Plangebiet verfügt entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze über eine Anbindung an die Straße „In den Hilswiesen“ und somit an das örtliche Verkehrsnetz. Aus südlicher Richtung - von der Wellesweilerstraße kommend - ist eine Zufahrt zum Plangebiet nur für Pkw's möglich, da die bestehende Bahnunterführung lediglich eine Durchfahrtshöhe von 2,5 m ausweist. Die Zufahrt für Lkw's ist ausschließlich über die Zollhausstraße östlich des Plangebietes möglich.

Weiterer Erschließungsanlagen bedarf es, mit Ausnahme interner Erschließungswege, zur Umwidmung des Plangebietes nicht.



Luftbild mit Plangebiet; ohne Maßstab; ZORA, Z – 026/05, LVGL; Bearbeitung: Kernplan

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bebauten Gebietes.

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und damit Anschlusspunkte sind bereits aufgrund der Bestandsbebauung vorhanden.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Berücksichtigung von Standortalternativen

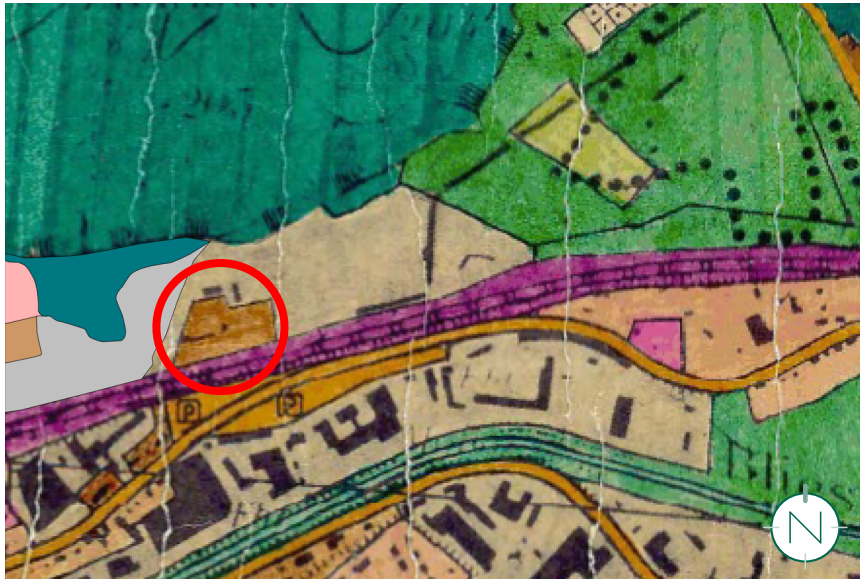
Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Anpassung bestehenden Planungsrechtes. Alternative Planungsvarianten erübrigen sich in Anbetracht der angrenzend bestehenden Nutzungen. Standortalternativen wurden bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung und des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf'm Kiesel“ der Kreisstadt Neunkirchen untersucht.

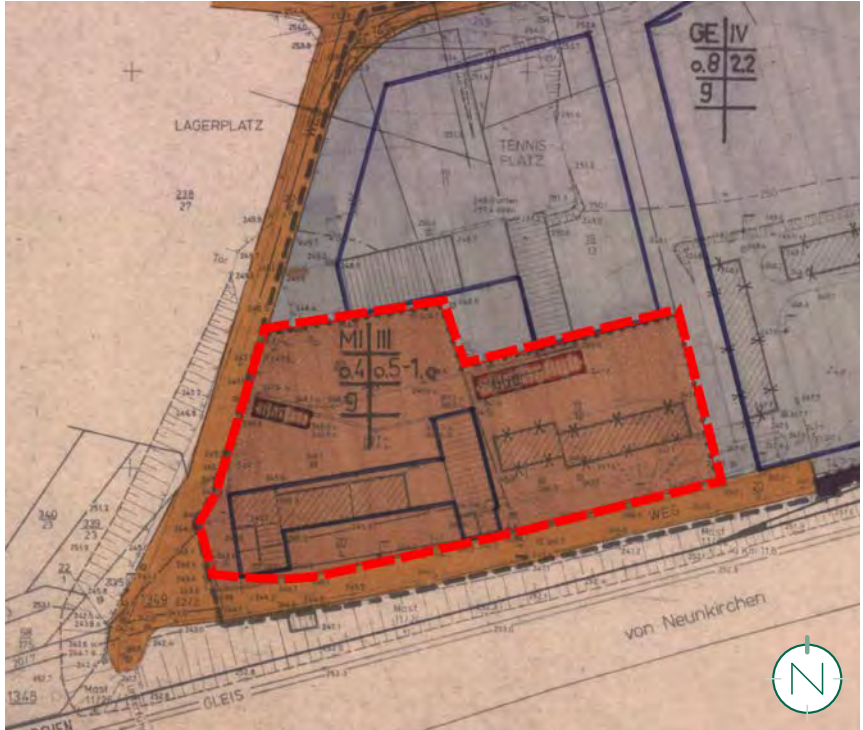
Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> (Z 17) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale: erfüllt (G 27) Mittel- und Grundzentren sollen u.a. als Wirtschaftsschwerpunkte gestärkt und weiterentwickelt werden nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche (überwiegend Wohnen) keine Restriktionen für das Vorhaben
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen nach aktuellem Landschaftsprogramm des Saarlandes (Juni 2009)
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Regionalpark	Regionalpark Saar (damit aber keine restriktiven Wirkungen verbunden)
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks, Biosphärenreservate	nicht betroffen
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<p>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Arten oder Biotope im direkten Umfeld des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) innerhalb eines 1 km-Korridors um die Planungsfläche lediglich Nachweise des breitblättrigen Knabenkrautes; ca. 1,1 km westlich der Planungsfläche entlang der Bahnlinie Saarbrücken - Homburg ein Nachweis der Mauereidechse (CASPARI, 2005) keine Arten oder Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) betroffen keine n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope und keine registrierten Lebensräume n. Anh. 1, FFH-Richtlinie betroffen (nächstgelegene Flächen im Ziehwald)
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Im Rahmen der Planung sind Gehölzstrukturen betroffen. Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.

Kriterium	Beschreibung
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i. V. m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p>	<p>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> • es handelt sich um einen gewerblich genutzten Standort, für den lediglich eine beabsichtigte Nutzungsänderung bauplanungsrechtlich legitimiert werden soll, nach Auskunft des Eigentümers soll sowohl der Gebäudebestand als auch die Freiflächen in der bestehenden Form vollständig erhalten werden • auf dem ca. 0,61 ha großen Areal befindet sich eine Gebäudezeile mit 2 jeweils 2-geschossigen Büro- /Verwaltungsgebäuden und einer kleinen Halle sowie mehrere Garagen und zwei Unterstände • das Gebäudeumfeld ist größtenteils versiegelt • das nördliche, ebenfalls befestigte und das östliche geschotterte Teilareal wird als Lager- bzw. Stellfläche bzw. als Schrott- und Teilelager eines benachbarten Entsorgungsbetriebes genutzt • lediglich im rückwärtigen Bereich des ansonsten gehölzfreien Grundstücks befinden sich Pioniergehölze aus Salweiden, Zitterpappeln und Brombeere mit lediglich einer älteren mehrstämmigen Salweide, hinzu kommen 3 Birken im Einfahrtbereich • die Fläche grenzt unmittelbar an den dicht mit Pioniergehölzen bewachsenen Gleiskörper der Bahnlinie Saarbrücken - Homburg <p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage direkt neben der Bahnlinie Saarbrücken - Homburg • Umfeld durch zahlreiche Gewerbebetriebe und Lagerflächen des Demontage- und Entsorgungsgewerbes geprägt • daher entsprechende Störwirkungen, allerdings relativ moderater Verkehrslärm <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • noch genutzte Gewerbebetriebe im Schrott- und Entsorgungssektor mit zentraler Gebäudezeile, versiegelten Freiflächen mit zahlreichen Ablagerungen, Containern u.ä. • die Ablagerungen bieten Versteck- und Besonnungsplätze für die im Bereich der Bahntrasse zu vermutende Mauereidechse, zumindest mit einem temporären Vordringen aus dem Schotterkörper in den Geltungsbereich (v.a. durch dismigrierende Jungtieren) ist zu rechnen • die randlichen Gehölzstrukturen sind potenzieller Brutstandort für Gehölzbrüter unter den Vögeln • die Gilde der Gebäude- resp. Halbhöhlen- und Nischenbrüter findet an den Bestandsgebäuden (Lücken unter der Welleternitbedachung und -fassade) und in den offenen Unterständen Brutmöglichkeiten • zu rechnen ist mit einer Brutraumnutzung z.B. durch den Hausrotschwanz und evtl. den Haussperling, für Mauersegler sind die Bestandsgebäude zu niedrig und weisen darüber hinaus auch keine Lücken im Mauerwerk oder an den Dachanschlüssen auf • konkrete Hinweise auf Brutvorkommen (Kotreste, Altnester u.a.) wurden jedoch nicht entdeckt • hinter der z.T. schadhafte Eternitverblendung sind Tagesquartiere von Fledermäusen denkbar • baumgebundene Quartiere oder Nistplätze sind aufgrund des geringen Alters der Bäume nicht zu erwarten, die mehrstämmige Weide und die 3 Birken im Eingangsbereich konnten dahingehend überprüft werden

Kriterium	Beschreibung
	<p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • aufgrund des gewerblich geprägten Umfeldes ist davon auszugehen, dass die Fläche lediglich von Arten genutzt wird, die geringe Fluchtdistanzen aufweisen, das sind i.d.R. euryöke/ ubiquitäre Arten, die landesweit mehr oder weniger häufig und verbreitet sind bzw. aufgrund ihres weiten Lebensraumspektrums in der Lage sind, vergleichsweise einfach andere Standorte zu besiedeln oder auf diese auszuweichen; damit ist im Regelfall die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang (gem. Nr. 3 des § 44 Abs. 1 BNatSchG) weiterhin erfüllt und die hier formulierte Legal Ausnahme findet Anwendung • im Fall einer Beseitigung der Gehölze mit vergleichsweise geringer Maturität stellen die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5, Nr. 2, BNatSchG eine hinreichende Vermeidungsmaßnahme in Bezug auf das Tötungsverbot n. § 44, Abs. 1 Nr. 1, BNatSchG dar • eine Beseitigung der Nistmöglichkeiten bzw. auch vorhandener Nester der potenziell vorkommenden Gebäudebrüter löst den Verbotstatbestand n. § 44, Abs. 1 Nr. 3, BNatSchG zwar i.d.R. nicht aus, zu beachten ist allerdings im Falle eines Rückbaus der Tötungstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, was entweder eine Bauzeitenbeschränkung oder eine erneute Prüfung der konkreten Brutraumnutzung im Vorfeld von Rückbaumaßnahmen erforderlich macht • diese Notwendigkeit besteht auch für potenzielle Tagesquartiere der an Gebäuden quartiernehmenden Fledermausarten • mit der genannten Einschränkung sind Verstöße gegen § 44 BNatSchG in Bezug auf die Avi- und Fledermausfauna nicht zu erwarten • innerhalb des Geltungsbereiches ist aufgrund der benachbarten Bahnlinie mit der Mauereidechse zu rechnen, die in den zahlreichen Ablagerungen Besonnungs- und Versteckstrukturen gleichermaßen vorfindet • eine artenschutzrechtliche Relevanz ergibt sich wie bei den Gebäudebrütern und evtl. quartiernehmenden Fledermäusen hier im Fall von Baumaßnahmen • mit einem Vorkommen anderer prüfrelevanter Arten bzw. Artengruppen (Amphibien, Wildkatze, Haselmaus) ist am Standort aufgrund der Habitatausstattung (v.a. fehlende Oberflächengewässer, Fehlen von frucht-/nussreichen Gebüsch, fehlende Deckung) oder dem störungsreichen Umfeld ausschließen <p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen • da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten; für die evtl. am oder innerhalb der Gebäude nistenden Vögel oder übertagenden Fledermäuse sowie für die auf der Fläche nicht auszuschließende Mauereidechse sind jedoch im Fall von Bau- oder Rückbaumaßnahmen entsprechende Vermeidungsmaßnahmen angezeigt (s.u.) • eine Freistellung von der Umwelthaftung ist bei Einhaltung der genannten Maßnahmen im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich <p>Artenschutzrechtlich begründete Vermeidungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die nachfolgenden Maßnahmen sind für den Fall von Bau- oder Rückbaumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches vorzusehen: • zur Vermeidung der Tötung von in den Gehölzen bzw. Gebäuden nistenden Vögeln und Fledermäusen sind die gesetzlichen Rodungsfristen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zwingend einzuhalten

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • diese Fristenregelung gilt auch im Falle des Rückbaus von Gebäuden. Zu entfernender Gehölzbestand sowie rückzubauende Gebäude sind vor Baubeginn durch eine fachkundige Person auf eventuellen Fledermausbesatz oder das Vorkommen anderer besonders und/oder streng geschützter Tierarten zu untersuchen. Es wird auf die Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange der §§ 19, 39 und 44 BNatSchG hingewiesen • um ein bauzeitliches Eindringen von Individuen der Mauereidechse in das Baufeld zu vermeiden, ist für die Dauer der Bauarbeiten entlang der Bahntrasse ein Reptilienschutzzaun aufzustellen und dessen Funktionalität regelmäßig zu überprüfen
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Darstellung: gewerbliche Baufläche, Grünfläche (Quelle: Flächennutzungsplan Kreisstadt Neunkirchen) • Da durch die vorliegende Teiländerung das Gewerbegebiet auf die im Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Baufläche ausgedehnt werden soll, ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht vollständig erfüllt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. 

Kriterium	Beschreibung
<p>Bebauungsplan</p>	<p>Bebauungsplan Nr. 93 „Auf'm Kiesel“ (1980)</p> <p>Relevante Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet (MI) • Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,4; GFZ 0,5-1,0 ; III Vollgeschosse • geschlossene Bauweise 
<p>Sonstiges</p>	
<p>Altlastenverdachtsfläche</p>	<p>Das Plangebiet wird im Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen als NK_2609 Ablagerung „In den Hilswiesen“ Hausmüll, Industrie- und Gewerbeabfälle, Erdmassen, Bauschutt, erfasst (s. ergänzend auch Festsetzung der bedingten Zulässigkeit gem. § 9 Abs. 2 BauGB).</p>

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-14 BauNVO

Gewerbegebiet GE

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO

Als Art der baulichen Nutzung wird analog zur angrenzenden Nutzung ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt und der Festsetzungskatalog des rechtskräftigen Bebauungsplanes für den Geltungsbereich der 2. Änderung größtenteils übertragen und an die aktuelle BauNVO angepasst.

Die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO möglichen Ausnahmen beschränken sich auf Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da hier kein städtebauliches Erfordernis besteht bzw. derartige Nutzung an diesem Standort städtebaulich nicht gewünscht sind und die Ansiedlung / Erweiterung von Gewerbebetrieben Vorrang hat.

Für die ausgeschlossenen Nutzungen besteht an anderer Stelle im Stadtgebiet ein ausreichendes Angebot.

Bedingte Zulässigkeit im Bereich der Altlastverdachtsfläche

Gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Aufgrund einer bestehenden Altlastverdachtsfläche besteht das Erfordernis einer zeitlichen Staffelung. Um eine mögliche Gefährdung der menschlichen Gesundheit zu vermeiden, wird die Zulässigkeit der geplanten Vorhaben und Nutzungen an eine „aufschiebende Bedingung“ gem. § 9 Abs. 2 BauGB geknüpft. Die Zulässigkeit ist so lange eingeschränkt, bis gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständi-

gen der Verdacht ausgeräumt wird oder durch eine Bodensanierungsmaßnahme eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen ausgeschlossen ist. Sind gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung und der Kunden gewährleistet, sind alle Nutzungen zulässig. Diese Steuerungsoption wird auch von der Kommentarliteratur im Zusammenspiel mit Bodensanierungsmaßnahmen anerkannt (vgl. z.B. Beck'scher Online-Kommentar, Öffentliches Baurecht, BauGB, Spannowsky/Uechtritz, § 9 Rn. 122-130, Stand: 01.01.2015).

Hierbei handelt es sich nicht um eine „Bausperre“, da der Bedingungseintritt durch den Bauherren herbeigeführt werden kann.

Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zu-

lässig ist. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und dient sogleich der Einhaltung der Mindestfreiflächen auf den Baugrundstücken.

Die Festsetzung der GRZ im Gewerbegebiet entspricht gemäß § 17 BauNVO den Bemessungsobergrenzen für die bauliche Nutzung. Der Grundstücksfläche sind Flächenanteile an privaten Grünflächen hinzuzurechnen. Es wird hierdurch gewährleistet, dass die Nutzbarkeit des Grundstücks nicht unverhältnismäßig eingeschränkt wird. Es wird somit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt und eine maximale Flexibilität bei der Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht. Es bestehen weiterhin ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung. Die Festsetzung der GRZ wurde analog der Festsetzung des bestehenden Bebauungsplan für das angrenzende Gewerbegebiet übernommen.

Zahl der Vollgeschosse

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Gem. § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse



Ausschnitt der Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wurde analog der Festsetzung des bestehenden Bebauungsplan für das angrenzende Gewerbegebiet übernommen.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gem. § 20 Abs. 2 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

Die Festsetzung der GFZ wurde analog der Festsetzung des bestehenden Bebauungsplan für das angrenzende Gewerbegebiet übernommen.

Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit zulässiger Gebäudelänge über 50m eröffnet ein hohes Maß an Flexibilität bei der Bemessung des Baukörpers und ermöglicht eine zweckmäßige Nutzung des Baugebietes.

Dies entspricht der im gewerblichen Bereich üblichen Hallenbauweise.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Baugrenzen wurden maximal dimensioniert, da im gewerblichen Bereich große

zusammenhängende gewerbliche Bauflächen benötigt werden. Zum Zeitpunkt der Änderung des Bebauungsplanes ist zudem nicht absehbar, ob die Flächen von einem oder mehreren Gewerbebetrieben besetzt werden.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB BauNVO

Die Festsetzung zu Stellplätzen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs. Parksuchenverkehr in der Umgebung wird somit vermieden. Zur Gewährleistung eines reibungslosen Betriebsablaufes von Gewerbebetrieben ist ein entsprechend großes Stellplatzangebot zur Unterbringung des Betriebs-, Liefer- und Besucherverkehrs erforderlich.

Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung die Unterbringung weiterer Anlagen und Einrichtungen, die für die Versorgung des Plangebietes erforderlich sind.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Minimierung der Umweltwirkungen im Allgemeinen und der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Darüber hinaus sollen die Festsetzungen dazu beitragen, die Beeinträchtigungen der durch das Planvorhaben induzierten Eingriffe zu mindern und so weit wie möglich auszugleichen.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die Festsetzungen von Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen garantieren zum einen eine strukturreiche und optisch ansprechende Eingrünung des Gewerbegebietes und tragen zum anderen dazu bei die durch das Planvorhaben induzierten Eingriffe zu reduzieren.

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO und SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der angrenzend bestehenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden. Brauchwassernutzung ist zulässig.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

Für Bebauungspläne können gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit.

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Änderung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“)

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Arbeits- und Wohnbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Be-

einträchtigungen vom Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Plangebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein an ein Gewerbegebiet angrenzendes Mischgebiet, von dem bisher keine Beeinträchtigungen der Umgebung bekannt sind. Die ursprüngliche Festsetzung als Mischgebiet entspricht jedoch nicht mehr der tatsächlichen Entwicklung und Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches, die gewerblichen Nutzungen überwiegen. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des nördlich und östlich angrenzenden Gewerbegebietes geschaffen werden, um somit ein zusammenhängendes Gewerbegebiet zu entwickeln.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen für das angrenzend zum Plangebiet festgesetzte Gewerbegebiet werden auf den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung größtenteils übertragen und lediglich in einzelnen Bereichen geringfügig modifiziert.

Zusätzlich schließen die getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen könnten.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Arbeits- und Wohnbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Stadt- und Landschaftsbildes

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst. Der Geltungsbereich ist bereits bebaut und wird überwiegend gewerblich genutzt. Die festgesetzte Gebäudetypologie entspricht einerseits der bestehenden Bebauung und knüpft an die Baufenster des bestehenden Bebauungsplanes an. Durch die Übernah-

me der bestehenden Festsetzungen für das angrenzende Gewerbegebiet wird gewährleistet, dass keine negativen Beeinträchtigungen des Stadt- und Landschaftsbildes durch das Planvorhaben verursacht werden.

Die grünordnerischen Festsetzungen, stellen überdies einen Mehrwert für das Stadt- und Landschaftsbild dar.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Beim vorliegenden Planvorhaben handelt es sich um eine Anpassung bestehenden Planungsrechtes. Der Geltungsbereich ist aufgrund der unmittelbaren Umgebung bestehenden Nutzungen (gewerbliche Nutzung, Zufahrt/Stellplatzflächen) und der damit verbundenen Überbauungen, Versiegelungen, Bewegungsunruhen und Lärmimmissionen sowie der daraus resultierenden Störungen bereits vorbelastet. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind die Lebensraumstrukturen des Plangebietes und der näheren Umgebung eingeschränkt, sodass der Geltungsbereich aktuell nur eine geringe ökologische Wertigkeit für Tiere und Pflanzen besitzt. Das Gebiet hat nach derzeitigem Kenntnisstand über den beschriebenen Bestand hinaus keine besondere naturschutzfachliche oder ökologische Bedeutung.

Von dem Planvorhaben sind keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten betroffen. Es kommen ebenfalls keine Tier- oder Pflanzenarten mit besonderem Schutzstatus vor, sodass der geplanten Nutzungen auch keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen. Dem Planvorhaben stehen, bei Beachtung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen, keine artenschutzrechtliche Belange nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG entgegen.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes/Starkregens

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung besondere Maßnahmen

zur Abwehr von möglichen Überflutungen durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Für das Planvorhaben werden weder land- noch forstwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Land- oder forstwirtschaftliche Belange sind somit von dem Planvorhaben nicht betroffen.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die Straße „In den Hilswiesen“ und die Zollhausstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Zur Realisierung des Planvorhabens bedarf es lediglich interne Erschließungsanlagen.

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann über die Straße „In den Hilswiesen“ und die Zollhausstraße aufgenommen werden. Der ruhende Verkehr wird gebietsintern auf den Gewerbeflächen untergebracht, sodass eine Belastung des öffentlichen Raumes im Bereich der Straße „In den Hilswiesen“ durch Parkende oder durch Parksuchverkehr nicht zu erwarten ist.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden. Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Die vorliegende Planung unterscheidet sich nur geringfügig vom bestehenden Planungsrecht. Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zu geringfügigen neuen Versiegelungen, was voraussichtlich zu einer Veränderung des Mikroklimas führen wird.

Aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf

die Belange des Klimas insgesamt ausgeschlossen werden

Auswirkungen auf private Belange

Durch die Planung ergeben sich für die privaten Grundstückseigentümer der angrenzenden Umgebung keine erheblich negativen Folgen. Zum einen sind die festgesetzten Nutzungsarten verträglich zur Umgebungsnutzung. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das Einfügen in den angrenzenden Bestand zu sichern.

Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

Es ist nicht davon auszugehen, dass das Planvorhaben negative Auswirkungen auf private Belange haben wird.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung / Änderung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in die vorliegende Teiländerung eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung der 2. Änderung des Bebauungsplanes

- Anpassung des bestehenden Planungsrechts an die tatsächliche Entwicklung
- Planung schafft Voraussetzungen zur Schaffung neuer Arbeitsplätze
- Stärkung der mittelständischen Wirtschaftsstruktur in der Kreisstadt Neunkirchen
- Keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes

- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft
- Geringer Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist bereits vorhanden, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes sprechen.

Fazit

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewägt. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Kreisstadt zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.