

Bebauungsplan Nr. 84 „Grubengelände König, 8. Änderung“



Quelle: Open Streetmap, genordet, ohne Maßstab

BEGRÜNDUNG

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Inhalt

1	VORBEMERKUNGEN	3
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	3
3	LAGE IM RAUM / PLANGEBIETE	5
4	VORHANDENE GUTACHTERLICHE UNTERSUCHUNGEN	6
5	BESTANDSSITUATION	7
6	PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN.....	10
7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	14
8	SICH WESENTLICH UNTERSCHIEDENDE LÖSUNGEN	16

1 VORBEMERKUNGEN

Ausgangssituation und Planungserfordernis

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 84 „Grubengelände König, 8. Änderung“ besteht das Ziel darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Gewerbegebietes zu schaffen. Die geplanten Maßnahmen sollen zur Stärkung der bestehenden Wirtschaftsstruktur beitragen und den Anforderungen einer nachhaltigen Entwicklung gerecht werden.

Um eine adäquate verkehrliche Anbindung zu gewährleisten ist die Errichtung eines Wendehammers vorgesehen. Dieser wird die Zufahrtsmöglichkeiten verbessern und eine sichere sowie effiziente Verkehrsführung innerhalb des Gebietes ermöglichen.

Um für die Erweiterung des Gewerbegebietes eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zu gewährleisten, wird auf eine bestehende Parkfläche zurückgegriffen.

Mit den geplanten Maßnahmen reagiert der Bebauungsplan auf die aktuellen und zukünftigen Anforderungen der regionalen Wirtschaft und unterstützt das nachhaltige Wachstum des Standortes.

Verfahren

Der Stadtrat der Kreisstadt Neunkirchen hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Grubengelände König“ im Rahmen der 8. Änderung gefasst.

Der vorliegende Bebauungsplan wird im regulären Verfahren mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, frühzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Umweltbericht erstellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Der Umweltbericht gem. § 2a BauGB wird als eigenständiges Dokument erarbeitet und gilt sowohl für den vorliegenden Bebauungsplan als auch für die parallele Teiländerung des Flächennutzungsplans.

Mit der Bearbeitung der Bauleitpläne wurde die agstaUMWELT GmbH, Haldenweg 24, 66333 Völklingen beauftragt.

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

LEP Umwelt

Der Landesentwicklungsplan - Teilabschnitt Umwelt¹ legt einen Teilbereich des Plangebietes als Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen fest. Die Vorranggebiete für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG) dienen der Sicherung und Schaffung von Dienstleistungs- und Produktionsstätten und den damit verbundenen Arbeitsplätzen. In VG sind Betriebe des industriell-produzierenden Sektors, des gewerblichen Bereiches sowie des wirtschaftsorientierten Dienstleistungsgewerbes zulässig. Daher sind in VG in

¹ Landesentwicklungsplan - Teilabschnitt „Umwelt“ (Vorsorge für Flächennutzung, Umwelt und Infrastruktur) vom 13. Juli 2004, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 27. September 2011 über die 1. Änderung betreffend die Aufhebung der landesplanerischen Ausschlusswirkung der Vorranggebiete für Windenergie (Amtsbl. Nr. 34 vom 20. Oktober 2011)

größtmöglichem Umfang gewerbliche Bauflächen, Industrie- oder Gewerbegebiete bzw. Dienstleistungs-, Technologieparks oder Gründerzentren auszuweisen.

Diese Vorranggebiete spielen eine entscheidende Rolle für die wirtschaftliche Entwicklung des Saarlandes und sind integraler Bestandteil der langfristigen Landesplanung. Durch die Realisierung des Bebauungsplanes wird dem Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen Rechnung getragen und eine nachhaltige Weiterentwicklung eines bestehenden Dienstleistungsgeländes realisiert.

LEP Siedlung Aus dem Landesentwicklungsplan - Teilabschnitt Siedlung vom 04. Juli 2006 ergeben sich keine Zielkonflikte mit der vorliegenden Planung.

FNP Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden muss, ist der Flächennutzungsplan entsprechend im Parallelverfahren zu ändern. Derzeit sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wasserflächen, Grünflächen sowie Gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Bebauungspläne Der Bebauungsplan „Nr. 84 Grubengelände König, 2. Änderung“ setzt für Teile des Bebauungsplans Gewerbliche Bauflächen, öffentliche Grünflächen, Verkehrsflächen sowie ein Regenrückhaltebecken fest. Die Darstellungen sind dem nachfolgenden Plan zu entnehmen.

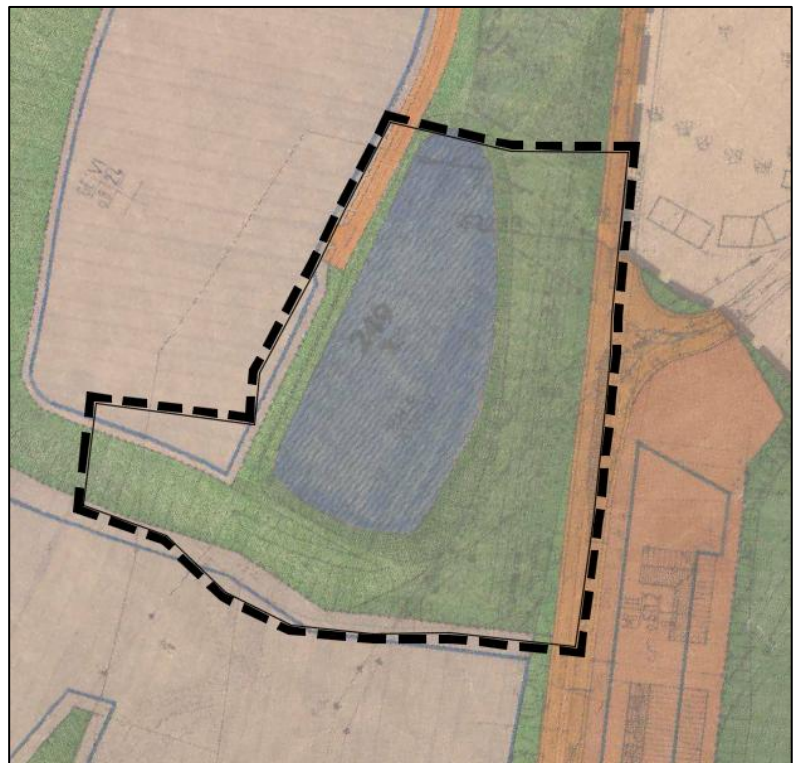


Abb.: Rechtskräftiger Bebauungsplan, genordet, ohne Maßstab

Die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne werden für den Geltungsbereich durch die in der Planzeichnung unter Teil B genannten Festsetzungen ersetzt. Die Festsetzungen außerhalb des Geltungsbereiches bleiben bestehen. Es wird zu keinen Auswirkungen auf die verbleibenden Festsetzungen kommen.

3 LAGE IM RAUM / PLANGEBIETE

Lage und Größe

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden derzeit zum Teil bereits als Parkfläche genutzt. Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Neunkirchen westlich der L 124 Königstraße.

Der räumliche Geltungsbereich besitzt eine Größe von ca. 2 ha und umfasst die nachfolgenden Flurstücke in der Gemarkung Neunkirchen:

Flur 12: Flurstücke 73/54, 73/57, 73/56, 73/44, 73/50, 73/46, 73/19

Flur 13: Flurstücke 20/88 und 16/5.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem nachfolgenden Lageplan zu entnehmen.

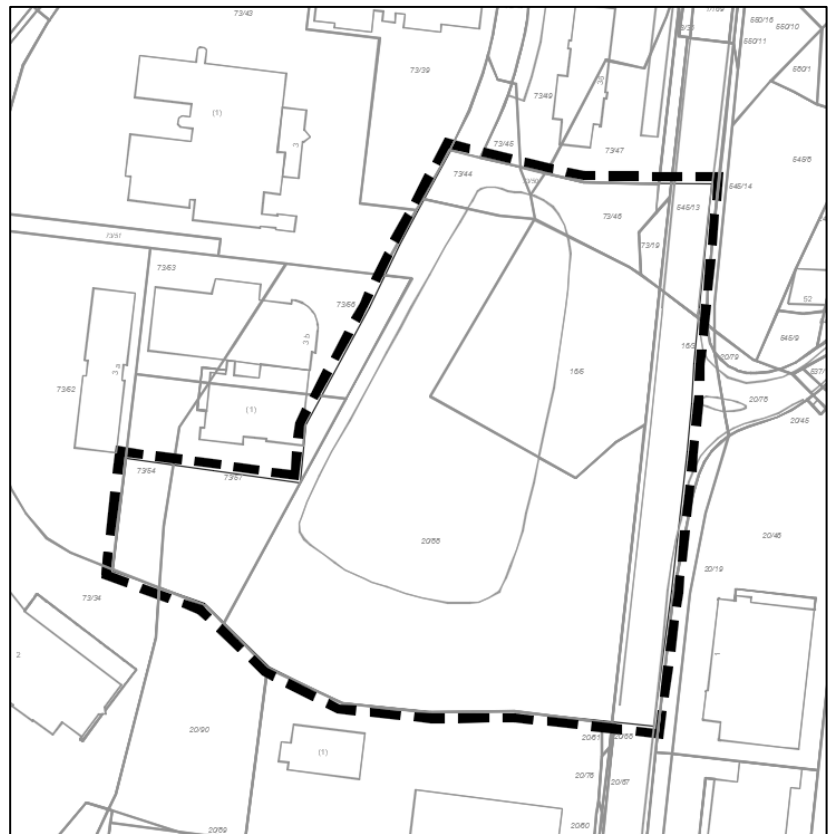


Abb.: Geltungsbereich des Bebauungsplans, genordet, ohne Maßstab

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die östlich des Geltungsbereichs verlaufende L124 Königstraße. Um die verkehrliche Situation der Straße Boxbergweg zu entspannen, soll ein direkter Anschluss an die L 124 inklusive einer Linksabbiegespur erfolgen. Auf Grundlage eines Verkehrsgutachtens wird die Länge der Linksabbiegespur mit etwa 25m-30m kalkuliert. Somit soll der zu erwarteten Rückstaulänge von der Westspange hin zum neu geplanten Parkdeck Rechnung getragen werden.

Um das anfallende Niederschlagswasser aufzufangen und die Abflussspitzen von Niederschlagsereignissen zu reduzieren, wird das bestehende Regenrückhaltebecken bedarfsgerecht erweitert.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Es wird davon ausgegangen, dass die Abwasserbeseitigung durch vorhandene Kanäle der umliegenden Erschließung erfolgen kann.

4 VORHANDENE GUTACHTERLICHE UNTERSUCHUNGEN

Verkehr

Im Vorfeld der Planungen wurde durch das Büro Kohns PLAN GmbH aus Neunkirchen ein Verkehrsgutachten erstellt.

Das Verkehrsgutachten lässt sich wie folgt zusammenfassen:

„Im Zusammenhang mit dem Neubau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes soll die Parkraumsituation am Ende des Boxbergwegs neu geordnet werden. Eine größere Teilfläche des Parkbereichs B wird für den Gebäudeneubau benötigt. Auf der Restfläche sind zukünftig 19 Stellplätze für Pkw der Beschäftigten bzw. Dauerparker geplant.

Die vorhandenen Stellplätze im Parkbereich A werden in der Planungsvariante A voll-ständig aufgegeben. Auf dieser Fläche ist in Variante A ein neues zweigeschossiges Parkdeck mit ca. 300 Stellplätzen geplant. In der Planungsvariante B werden auf dem Parkbereich A weiterhin Pkw geparkt. Durch eine Nutzungsänderung stehen diese Stellplätze jedoch nur Beschäftigten und Dauerparkern zur Verfügung. Für die Besucher soll ein neues eingeschossiges Parkdeck mit 80 Stellplätzen für Pkw über der Parkfläche A hergestellt werden. Der Straßenanschluss des Parkdecks ist in beiden Planungsvarianten am Anschlussknoten K3 in Höhe der Einmündung Schwebelstraße an die L 124 Westspange geplant.

Aufgrund des prognostizierten hohen Neuverkehrspotenzials eines zweigeschossigen Parkdecks ist der Verkehrsablauf am geplanten Anschlussknotenpunkt K3 bei Realisierung der Planungsvariante A nicht zu allen Tageszeiten ausreichend leistungsfähig. In der nachmittäglichen Verkehrsspitzenstunde würde das zusätzlich erzeugte Verkehrsaufkommen des Parkdecks zu einer Überlastung des vorfahrtgeregelten Anschlussknotens K3 führen. Der Knotenpunkt K3 wäre in die nicht ausreichende Verkehrsqualitätsstufe QSV E einzustufen und somit nicht als vorfahrtgeregelte Kreuzung zu realisieren.

Für die alternative Planungsvariante B wird ein wesentlich geringeres Neuverkehrspotenzial prognostiziert, das von dem Bauvorhaben mit eingeschossigem Parkdeck aus-gelöst wird. Der bestehende Parkbereich A steht zukünftig nur für Beschäftigtenparken zur Verfügung. Die Straßenerschließung würde wie heute unverändert über den Boxbergweg erfolgen. Die zusätzlich erzeugten Verkehrsströme des Besucherparkens im Parkdeck würden über den Anschlussknoten K3 an das öffentliche Straßennetz angebunden. Für den Knoten K3 wäre in beiden Verkehrsspitzenstunden gemäß den berechneten mittleren Wartezeiten in den nachgeordneten Knotenströmen eine ausreichende

Knotenleistungsfähigkeit nachzuweisen. Der Anschlussknoten erreicht in der Planungsvariante B eine Einstufung in die Verkehrsqualitätsstufe QSV B bzw. C.“

Folglich gilt:

„Aus verkehrlicher Sicht kann der geplante Neubau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes mit Parkdeck am Ende des Boxbergweges auf Grundlage der beigestellten Planungsdaten und nach dem Ergebnis der Verkehrsqualitätsprüfung für die Planungsvariante B positiv bewertet werden.“

Weitere Details sowie Verkehrszählungen sind dem Verkehrsgutachten zu entnehmen.

5 BESTANDSSITUATION

Die Bestandssituation und die sich daraus ergebenden Konsequenzen für die weitere Planung lassen sich im Wesentlichen wie folgt zusammenfassen:

Themenbereich	Kurzbeschreibung	Handlungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens
Vorhandene Nutzung	Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Parkflächen welche zur Zeit von den umliegenden Betrieben genutzt werden. Weitere Teile der Fläche sind durch Grün- und Gehölzstrukturen gekennzeichnet.	Festsetzungen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Eingriffen.
Topographie	Das Plangebiet fällt um etwa 6 Meter ab. Die sich östlich im Geltungsbereich befindliche L 124 Königstraße liegt somit etwa 6 Meter höher als die aktuellen Parkflächen.	Festsetzungen von Verkehrsflächen.
Umgebende Nutzungen	Das direkte Umfeld ist durch die Nutzung einiger Dienstleistungsbetriebe gekennzeichnet. Diese sind überwiegend durch medizinische Nutzungen gekennzeichnet. So befindet sich ein Zentrum für Radiologie sowie ein Ärztehaus westlich des Plangebiets. Das weitere Umfeld ist durch überwiegend gewerbliche Nutzungen geprägt. Östlich in Angrenzung zur L 124 befindet sich eine Autowerkstatt sowie südlich ein Gartencenter.	Entsprechende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Gewährleistung von Nutzungen, die eine konfliktfreies Nebeneinander mit den Bestandsnutzungen ermöglichen.
Geologie / Boden	Laut Bodenübersichtskarte des Saarlandes sind innerhalb des Plangebietes keine natürlichen Böden vorhanden. Sie sind dem Siedlungsbereich zugeordnet und weitgehend anthropogen überprägt. Anhand der geologischen Karten dominieren künstliche Aufschüttungen oder anthropogen stark veränderte Flächen.	Entsprechende Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ).
Wasser	Im Plangebiet befindet sich ein Regenrückhaltebecken, der Eingriffsbereich tangiert die Flächen im nördlichen Teil des Plangebietes. In diesem Bereich erfolgt der Anschluss an die entlang der Westspange/Königsstraße verlaufende Erweiterung des Regenrückhaltebeckens. Ein Eingriff in das bestehende Regenrückhaltebecken findet im Weiteren nicht statt. Weitergehend befinden sich keine natürlichen Gewässer innerhalb des Plangebietes.	Entsprechende Festsetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers.
Klima	Das Plangebiet liegt gem. den Darstellungen des LAPRO 2009 weder in einem Kaltluftentstehungsgebiet, noch sind dem	Entsprechende Festsetzungen zur Versiegelung von Flächen, sowie

	<p>Plangebiet wichtige Kaltluftabflussbahnen zugeordnet.</p> <p>Das Feldgehölz und der Bereich des Regenrückhaltebeckens können als das Lokalklima betreffende Orte der Kaltluftentstehung angesehen werden. Aufgrund der umliegenden Versiegelung und innerstädtischen Lage ist der Einfluss jedoch als gering zu bewerten. Abflussbahnen für Kaltluft werden nicht tangiert</p>	<p>grünordnerische Festsetzungen zur Begünstigung des Kleinklimas.</p>
Naturhaushalt/ Arten/Biotope	<p>Der östliche Bereich des Plangebietes, welcher an die Königsstraße angrenzt besteht aus einem 10- 15 m hohem Feldgehölz welches an einem Hang zu einer Parkplatzfläche hin wächst. Dieses Feldgehölz setzt sich vornehmlich aus Bergahorn, Hainbuche, und Kirsche zusammen. Des Weiteren sind Birken und Kirschen zu finden. Der Unterwuchs innerhalb des Gehölzes besteht vornehmlich aus ca. 2 m hohen Sträuchern des Roten Hartriegel und des Japanischen Staudenknöteriches sowie Brombeeren. Des Weiteren sind Weiden, Hundsrose, und Hasel vorhanden. Die Krautschicht ist an den Stellen, an denen sie vorhanden ist von Efeu und dünnem Totholz, sowie Brennnessel, Echter Nelkenwurz und Liguster geprägt.</p> <p>Im Norden des Plangebietes geht das Gehölz in ein von Staunässe geprägtes Gehölz über, da hier ein Regerückhaltebecken zu finden ist (ca. ab Höhe Schwebelstraße). Dieses wird durch Weiden, Bergahorn, Robinie, Gemeiner Esche und Schwarzerle geprägt. Im Unterwuchs ist vor allem Weißdorn, sowie Roter Hartriegel zu finden. Die Mitte des Regenrückhaltebeckens ist von Rohrkolben bewachsen und von starker Staunässe geprägt.</p> <p>Entlang der Straße findet sich eine Allee aus Bergahorn sowie Straßenbegleitgrün (Arten u.a.: Löwenzahn, Spitzwegerich, Schafgarbe, Wiesen-Klee und Gewöhnlichem Ferkelkraut).</p> <p>Der Rest der Fläche besteht aus einem vollversiegelten Parkplatz, welcher an einigen Stellen mit einzelnen Platanenbäumen bepflanzte, die von Ziergebüschern umgeben sind (Japanischer Spierstrauch, Lavendel, Heckenkirsche, Schwarzerle und Roter Hartriegel)</p>	<p>Örtliche Überprüfung der vorhandenen Strukturen;</p> <p>Entsprechende Festsetzungen zur Versiegelung von Flächen, Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen, Anpflanzung von Gehölzen, Schutz nicht unmittelbar betroffener Bäume</p>
Fauna / Flora	<p>Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG im Zuge der Bebauungsaufstellung mit folgendem Ergebnis durchgeführt:</p> <p>Nach Auswertung der Datenlage sind planungsrelevante Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. des Anhang I der VS-Richtlinie im übergeordneten Planungsraum bekannt. Innerhalb des Plangebietes finden sich potenziell geeignete Habitatstrukturen für planungsrelevante Arten des Anh. IV der FFH-RL sowie für Vogelarten des Anh. I der VS-RL.</p> <p>Durch das geplante Vorhaben werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig, wenn die o.a. Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population relevanter Arten zu erwarten, wenn die gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiten eingehalten werden.</p> <p>Ausnahmegenehmigungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.</p>	<p>Örtliche Überprüfung der vorhandenen Strukturen;</p> <p>Lebensraumpotenzialabschätzung innerhalb der saP;</p> <p>entsprechende Festsetzungen zur Versiegelung und Begrünung von Flächen, Baumkontrolle auf Besatz/Brut unmittelbar vor möglicher Fällung, Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten.</p>

Schutzgebiete / -objekte	<p>Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG (§ 22 SNG).</p> <p>Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen.</p> <p>Es sind keine Natura2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat- bzw. EU-Vogelschutz-Richtlinie) betroffen.</p> <p>Das Plangebiet liegt weder in einem SPA-Gebiet (Special Protection Area, im Rahmen Natura2000) noch in einem IBA-Gebiet (International Bird Area).</p>	/
Umweltbericht	Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist den Unterlagen zum Bebauungsplan beigefügt.	/
Orts- und Landschaftsbild / Erholung	<p>Der Geltungsbereich befindet sich im Bebauungszusammenhang eines bereits gewerblich genutzten Umfeldes. Das Ortsbild ist geprägt von angrenzenden Gewerbebetrieben. Zu Erholungszwecken dient das Plangebiet derzeit nicht.</p> <p>Für Erholungszwecke stehen die Flächen des Plangebietes nicht zur Verfügung. Das Feldgehölz ist als unzugänglich einzustufen und die Bereiche des Regenrückhaltebeckens und der Parkflächen sind im Sinne der Erholung als ungeeignet zu bewerten.</p>	Entsprechende Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung sowie zur maximalen Höhe der baulichen Anlagen.
Altlasten	Der Geltungsbereich der Bauleitplanung liegt innerhalb der gesicherten und teilsanierten Altlast der ehemaligen Grube und Kokerei König (Kennziffer NK_5235).	<p>Die schädlichen Bodenveränderungen und bislang noch unerkannte Schäden sind unter gutachterlicher Begleitung und Dokumentation durch einen zugelassenen Sachverständigen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in enger Abstimmung mit dem Fachbereich 2.2 des LUA zu sanieren. Hierzu wurde ein Hinweis in den Planunterlagen ergänzt.</p> <p>Im Bebauungsplan erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung.</p>
Denkmalschutz	Kultur- und Bodendenkmäler sind innerhalb des Planungsraumes nicht bekannt.	Sollten Kultur- und Bodendenkmäler bekannt werden, wird ein entsprechender Hinweis ergänzt.
Störfallbetrieb (Seveso III)	<p>Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im weiteren Umfeld keine Störfallbetriebe vorhanden.</p> <p>Im Falle einer Ansiedlung eines Störfallbetriebes im Umfeld des Plangebietes sind die Bestimmungen der Störfallverordnung hinsichtlich Anlagengenehmigung, Verfahrensregelungen und Sicherheitsanforderungen zu berücksichtigen.</p>	/

6 PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN

Planungskonzept

Die Grundkonzeption des Bebauungsplans zielt darauf ab, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes zu schaffen. Neben der Erweiterung ortsansässiger Unternehmen können dadurch weitere Neuansiedlungen stattfinden, um die Wirtschaftsinfrastruktur zu stärken und nachhaltig zu fördern. Neben der Ermöglichung eines bereits geplanten Dienstleistungsgebäudes soll die vorhandene Parkfläche um ein Parkdeck erweitert werden, um dem gestiegenen Bedarf an Parkmöglichkeiten gerecht zu werden.

Zur Verbesserung der Zufahrtssituation ist eine neue Anbindung an die L 124 Westspange vorgesehen, die eine Linksabbiegerspur umfasst. Die bisherige Erschließungsstraße Boxbergweg wird zudem um einen Wendehammer im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs erweitert.

Art der baulichen Nutzung

Es wird gemäß § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet festgesetzt, um alle geplanten Nutzungen (Gewerbebetriebe, Verwaltungsgebäude und Dienstleistungsgebäude) zuzulassen.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäusern, Geschäfts- und Büroräumen sowie Verwaltungsgebäuden.

Allgemein zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 8 Abs. 3 BauNVO:

- 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 sportliche Zwecke
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Unzulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Tankstellen

Unzulässig sind gem. § 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Dieser Nutzungskatalog dient dazu einen verträglichen und gestalterisch ansprechenden Nutzungsmix zu ermöglichen.

Anlagen für kirchliche Zwecke entsprechen nicht dem Ziel einer gewerblichen Nutzung für das Gebiet und sollen mit gewerblichen Nutzungen nicht um Flächen innerhalb des Gebiets konkurrieren.

Vergnügungsstätten entsprechen nicht dem Entwicklungsziel für den Standort, konkurrieren hinsichtlich des Flächenbedarfs mit gewerblichen Nutzungen und lassen überdies die Entwicklung eines Umfeldcharakters befürchten, der zu einem Trading Down Effekt führen kann.

Zulässige Einzelhandelsbetriebe werden i.V.m. §1 Abs. 9 BauNVO begrenzt, so dass lediglich Einzelhandelseinrichtungen zulässig sind, welche Handwerks- oder Gewerbebetrieben zugeordnet sind.

Ferner wird gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig sind. Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt wie Videoshows mit erotischen Inhalten, Striptease-Lokale, Swinger-Clubs und Nachtlokale mit erotischem Inhalt sind ebenfalls unzulässig.

Diese Ausführungen gelten, was den zu befürchtenden Trading Down Effekt angeht sogar in besonderem Maße, durch die Bordelle und bordellartige Betriebe, die aus diesem Grund ausgeschlossen werden.

Es wird ferner festgesetzt, dass Anlagen, die der Genehmigung nach § 4 BImSchG und der Störfallverordnung nach BImSchG bzw. der EU-Richtlinie RL 96/82/EG (Seveso III Richtlinie) unterliegen, ausgeschlossen sind.

Dies dient dem Schutz der umliegenden Wohnquartiere aber auch dem Schutz von potenziellen neuen Arbeitsstätten. Die einzuhaltenden Abstände würden zu einer zu strikten Reglementierung anderer Nutzungen führen, wodurch Konflikte zwischen den einzelnen Nutzern entstehen können.

Maß der baul. Nutzung Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Zur Gewährleistung einer größtmöglichen Flexibilität hinsichtlich einer späteren Bebauung wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Orientierungswerte der BauNVO für Gewerbegebiete werden demnach eingehalten. Die gewählte Nutzungsdichte ermöglicht eine kompakte und ökonomische Ausnutzung des Gewerbegebietes.

Des Weiteren wurde im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der umliegenden Bestandsgebäude sowie des Stadtbildes auf eine verträgliche Höhenentwicklung durch Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen (maximale Gebäudeoberkante) hingewirkt. Diese Höhe darf punktuell durch technische Anlagen (Lüftungsgeräte, Rückkühler, etc.) und Nebenanlagen (z.B. Photovoltaikanlagen) um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Überbaubare Grundstücksflächen Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß von bis zu 1 m kann zugelassen werden. Durch die Ausweisung des Baufensters wird den zukünftigen Betrieben genügend Spielraum zur individuellen Bebauung der Grundstücke gelassen sowie unterschiedliche Varianten zur Realisierung des festgesetzten Nutzungsmaßes ermöglicht.

Bauweise Innerhalb der Gewerbegebiete wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird derart definiert, dass die Gebäude 50 m überschreiten dürfen. Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise wird eine flexible und

effiziente Bebauung der zukünftigen Grundstücke gewährleistet und den Grundstückseigentümern damit größere Spielräume gewährt. Um eine optimale Ausnutzung des Plangebietes zu sowie klare Raumkanten zu ermöglichen ist eine Grenzbebauung zulässig.

*Stellplätze/
Nebenanlage*

Stellplätze, Garagen und Carports sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb des Geltungsbereichs allgemein zulässig. Gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO sind baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen in Gebäuden zulässig, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird. Auf eine gestalterische Einbindung der Anlagen in das Gebäude und das Umfeld muss geachtet werden.

Verkehrsflächen

Gemäß § 9 Abs. 11 BauGB wird im Geltungsbereich eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Zulässig sind neben Flächen für den Fahr- und Fußgängerverkehr auch Parkplätze und Straßenbegleitgrün. Darüber hinaus wird eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Rampe“ festgesetzt, welche die interne Erschließung des Parkdecks in Form einer Rampe gewährleisten soll. Es wird darüber hinaus eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Parkdeck" festgesetzt. Auf der Fläche ist die Herstellung von Parkplätzen auf mehreren Ebenen zulässig (Parkdeck). Die Festsetzung soll eine flächenschonende Unterbringung des ruhenden Verkehrs begünstigen und somit den Mehrbedarf an Parkflächen auffangen.

*Wasserflächen gem.
§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB*

Im Bebauungsplan werden Wasserflächen im Rahmen des bestehenden Regenrückhaltebeckens festgesetzt.

*Flächen für den Hoch-
Wasserschutz*

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB wird eine Fläche für Hochwasserschutzanlagen mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken" festgesetzt. Zudem sind innerhalb des gesamten Geltungsbereichs Anlagen mit den dazu gehörigen Leitungen und sonstige Einrichtungen für den Hochwasserschutz zulässig.

Wald

Im Bebauungsplan werden Waldflächen festgesetzt.

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

Zur Berücksichtigung des artenschutzrechtlichen Beitrages sollen im Zuge der Bauausführung Maßnahmen durchgeführt werden, die eine Verträglichkeit künftiger Bautätigkeiten mit denen im Umfeld lebenden Arten zum Ziel hat.

Deshalb sind zum Zeitpunkt der Planrealisierung leerstehende Gebäude, die beseitigt oder umgebaut werden sollen, unmittelbar vor dem Abriss bzw. Umbau auf mögliche Fledermausvorkommen / Brutvogelvorkommen (Gebäudebrüter) zu kontrollieren.

Zudem wird Anwendung insektenverträglicher Straßenbeleuchtung festgesetzt.

Vor Baubeginn ist das Plangebiet auf mögliche Amphibienvorkommen zu untersuchen. Sollten planungsrelevante Arten nachgewiesen werden, haben Abstimmungen mit der zuständigen Fachbehörde zu erfolgen, um notwendige Schadensbegrenzungsmaßnahmen oder gegebenenfalls notwendige artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

*Grünordnerische
Festsetzungen*

Der vorliegende Bebauungsplan soll mit Hilfe grün- und landschaftsplanerischer Festsetzungen den Belangen i.S. von § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB Rechnung tragen und etwaige nachteilige Auswirkungen so weit wie möglich minimieren bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgleichen.

Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist eine wichtige Maßnahme im Rahmen des Klimaschutzes. Die nicht baulich (also z.B. Gebäude, Stellplätze, Zugänge, Zufahrten) genutzten Flächen der Grundstücke sind hierbei zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Gehölzliste (nicht abschließend):

Bäume: Obstbäume i.S., *Acer campestre* (Feldahorn), *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Juglans regia* (Nussbaum), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Tilia* sp. (Linde)

Sträucher: *Cornus sanguinea* (Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Ligustrum vulgare* (Liguster),

Rosa i.S., Obststräucher i.S., *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Viburnum opulus* (Schneeball), *Crataegus monogyna* (Eingriffl. Weißdorn).

Empfohlene Pflanzqualität: Strauch: mind. 4-5 Tr., H. 60-100 cm; Heister: mind. 2x v., H. 125-150 cm; Hochstamm: mind. 3x v., StU 18-20 cm

Neben der Gehölzliste fungiert die aktuelle GALK-Straßenbaumliste als Orientierungshilfe für Neuanpflanzungen.

Beim Einsatz von Kletterpflanzen wird empfohlen, insektenfreundliche blühende Pflanzen zu verwenden, z.B. Kletterrosen, Blauregen, Wilder Wein, Clematis. Als selbsthaftende Pflanze ist auch die heimische Art Efeu denkbar.

Bäume, die nicht unmittelbar von den Baumaßnahmen betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen sind nach Möglichkeit zu erhalten.

Weitere Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen, sind den Hinweisen zu entnehmen.

*Festsetzungen
nach § 9 4
i.V.m. §85 LBO*

Nach den Vorgaben des § 49a SWG ist das Niederschlagswasser vor Ort zu nutzen, zu versickern oder zu verrieseln oder in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Das Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser einzuleiten.

Hinweise

Hinweise für die nachfolgenden Planungsebenen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit Realisierung der Planung können grundsätzlich Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange verbunden sein. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Aufgrund der geplanten Festsetzungen lassen sich folgende Auswirkungen erwarten, die im Rahmen der Abwägung zu betrachten und auf ihre Erheblichkeit hin zu bewerten sind:

Verkehr / Gesunde Wohn- und Arbeits- Verhältnisse

Die geplante verkehrliche Änderung durch einen Wendehammer und die Erweiterung der vorhandenen Parkfläche durch ein Parkdeck sollen den Verkehr effizient aufnehmen.

Die Erschließung über die L 124 Königstraße wird durch eine Linksabbiegerspur und die nötigen verkehrssicherungstechnischen Bedingungen gewährleistet.

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehr zu erwarten, da die Maßnahmen gezielt zur Verbesserung der Verkehrssituation beitragen. Dies ist auch dem beigefügten Verkehrsgutachten zu entnehmen.

Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht zu erwarten, da sich im Umfeld des Plangebietes keine stöempfindlichen Nutzungen befinden, die durch die Schaffung von Gewerbeflächen beeinträchtigt würden.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung/ soziale u. kulturelle Bedürfnisse/ Kirchen

Den Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung kann im vorliegenden Plangebiet nicht entsprochen werden, da es sich laut LEP Umwelt um ein Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen handelt.

Die Flächen stehen damit für Wohnnutzungen nicht zur Verfügung.

Hierfür wird an anderer Stelle des Stadtgebietes Sorge getragen.

Die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Die bislang überwiegend als Parkfläche genutzten Flächen im Geltungsbereich dienen derzeit weder der Erholung noch der Freizeit, weshalb sich die Änderung nicht negativ auf die Belange auswirkt.

Erhaltung/ Umbau vorh. Ortsteile / zentrale Versorgungs- bereiche

Auf Grund der Lage des Standortes sind negative Auswirkungen auf die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB nicht zu erwarten.

Denkmalschutz

Negative Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes und der Baukultur sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Orts-/
 Landschaftsbild

Der Standort ist durch die vorhandene gewerbliche Nutzung bereits vorgeprägt. Mit den geplanten zulässigen Nutzungen und Einrichtungen wird es zu einer Veränderung des kleinräumigen Landschaftsbildes kommen. Die Festsetzungen werden so getroffen, dass davon ausgegangen werden kann, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Orts-/Landschaftsbild entstehen.

Natur und Umwelt

Die Festsetzungen werden so getroffen, dass die Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange möglichst gering sind bzw. entsprechend kompensiert werden.

Faktoren	Auswirkungen
Flora/ Fauna	Durch die vorliegende Planung findet ein geringfügiger Verlust von Grünflächen und damit ein potenzieller Verlust von Lebensräumen lokaler synanthroper Arten statt. Die Erkenntnisse der durchgeführten artenschutzrechtlichen Betrachtung (saP) und daraus resultierende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie die geplanten Festsetzungen tragen dazu bei, die Auswirkungen der Planung möglichst gering zu halten. Es kann somit festgehalten werden, dass die vorliegende Planung keine erheblichen Auswirkungen auf Flora und Fauna haben wird.
Fläche	Mit der vorliegenden Planung werden teilweise bereits vollversiegelte Flächen überplant. Die Zugänglichkeit der Fläche wird durch die geplante verkehrliche Erschließung verbessert.
Boden/ Wasser	Da der Boden bereits großflächig versiegelt ist und sich Neuversiegelung weitestgehend auf diesen Bereich beschränken sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Auf die Vorgaben des § 202 BauGB sowie die DIN 18915 wird vorsorglich hingewiesen. Es wird daher zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden kommen. Es findet kein Eingriff in Gewässer statt. Das Niederschlagswasser kann zukünftig weiterhin in das bestehende sowie in ein ergänzendes Regenrückhaltebecken versickert werden.
Luft/ Klima	Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Lage in der Innenstadt keine regionalklimatische Bedeutung. Mit den grünordnerischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird dafür Sorge getragen, dass weiterhin ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet wird.
Wirkungsgefüge/ Wechselwirkungen	Aufgrund der vorhandenen anthropogenen Überprägung ist das Wirkungsgefüge zwischen den einzelnen Schutzgütern bereits beeinträchtigt. Erhebliche zusätzliche Auswirkungen durch die vorliegende Änderung nicht zu erwarten.
Landschaft	Die vorliegende Planung beabsichtigt eine dem Umfeld entsprechende verträgliche Entwicklung. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung garantieren eine dem Gebietscharakter entsprechende Nutzungsdichte. Die grünordnerischen Festsetzungen leisten ihren Beitrag zur bestmöglichen Eingliederung in das Stadtgebiet. Eine Beeinträchtigung auf das Schutzgut ist daher nicht zu erwarten.
Biologische Vielfalt	Die Biodiversität im Plangebiet wird sich durch die geplanten Nutzungen verändern, jedoch sind die Auswirkungen aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen als nicht erheblich zu beurteilen. Schutzgebiete und -objekte sind nicht betroffen.
Natura 2000-Gebiete	Durch die Planung erfolgt keine Flächeninanspruchnahme eines Natura 2000-Gebietes bzw. sind, auf Grund der Planungen und der Abstände, keine Auswirkungen auf die Gebiete im Umfeld zu erwarten.
Schwere Unfälle oder Katastrophen	Es wird davon ausgegangen, dass mit entsprechenden Sicherheitsvorkehrungen und auf Grund der geringen Größe und der Art der zulässigen Anlagen und Nutzungen schwere Unfälle und Katastrophen ausgeschlossen sind.

*Belange der
Wirtschaft/
Arbeitsplätze*

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Weiterentwicklung des Gewerbestandortes geschaffen wodurch neue Arbeitsplätze geschaffen werden und bestehende Arbeitsplätze nachhaltig gesichert werden.

Negative Auswirkungen auf den Belang der Arbeitsplätze sind daher nicht zu erwarten.

Weitere Belange der Wirtschaft, die in § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB aufgeführt werden, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

*Personen-/
Güterverkehr,
Verteidigung/
Zivilschutz*

Die Belange, die in § 1 Abs. 6 Nr. 9 und 10 BauGB genannt sind, werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

*Städtebauliche
Planungen*

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Widersprüche zu informellen, von der Stadt beschlossenen, Planungen bekannt.

Hochwasserschutz

Auswirkungen auf den Hochwasserschutz sind nicht zu erwarten.

*Flüchtlinge/
Asylbegehrende*

Die Stadt geht davon aus, dass im Stadtgebiet ausreichend Möglichkeiten für die Unterbringung von Flüchtlingen bzw. Asylbegehrenden bereitstehen, so dass keine Auswirkungen auf den Belang zu erwarten sind.

8 SICHER WESENTLICH UNTERSCHIEDENDE LÖSUNGEN

Standortentscheidung

Für den Standort spricht die umgebende Bebauung die bereits gewerblich genutzt wird. Es handelt sich somit um einen Innenbereich der guten Voraussetzungen zur Realisierung der Planung bietet. Da der Boden bereits großflächig versiegelt ist, beschränkt sich die Neuversiegelung auf ein Mindestmaß. Auch die Eigentumsverhältnisse sprechen für den Standort, da diese als gesichert angesehen werden können.

0-Variante

Die Planungsalternative Null-Variante würde bedeuten, dass die Flächen weiterhin als Parkfläche genutzt werden können. Eine zukunftsfähige Erweiterung des Gewerbegebietes wäre damit nicht möglich.