

# 8. Teiländerung Bebauungsplan Nr. 91 „Stadtkernerweiterung“

Begründung zum Bebauungsplan in der Kreisstadt Neunkirchen,  
Stadtteil Innenstadt

ENTWURF

23.11.2022



K E R N  
P L A N

# 8. Teiländerung Bebauungsplan Nr. 91 „Stadtkernerweiterung“

Im Auftrag:



Kreisstadt Neunkirchen  
Oberer Markt 16  
66538 Neunkirchen

## IMPRESSUM

Stand: 23.11.2022, Entwurf

Verantwortlich:

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

Projektleitung:

M. Sc. Lisa Müller, Umweltplanung und Recht

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.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70  
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79  
[www.kernplan.de](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

K E R N  
P L A N

# INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	18
Auswirkungen des Bebauungsplans, Abwägung	23

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

In der Kreisstadt Neunkirchen soll in zentraler, innerstädtischer Lage das neue Hauptstellengebäude (Verwaltungs- und Kundengebäude) der Sparkasse Neunkirchen entstehen.

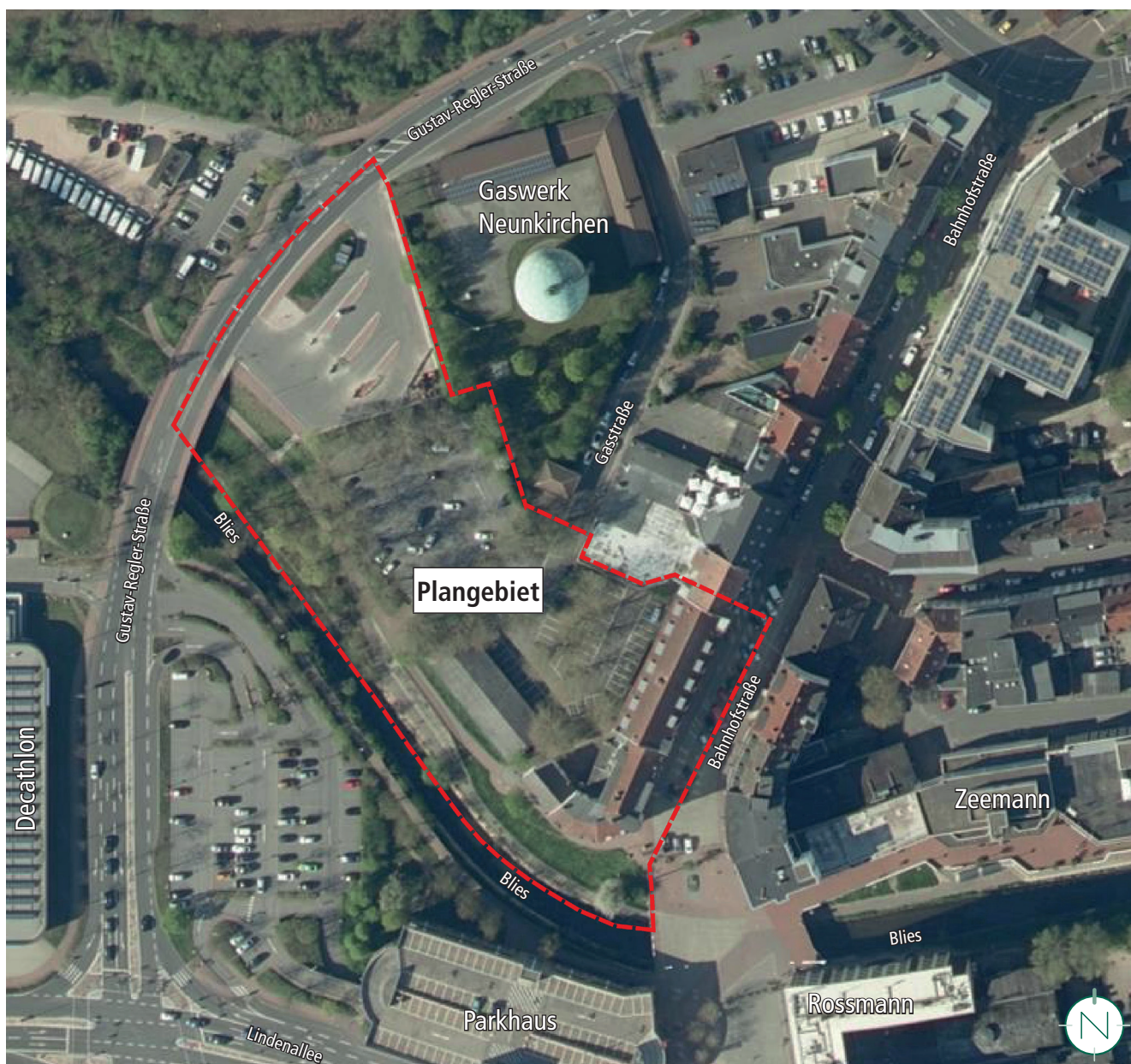
Das Plangebiet liegt am Rande der Fußgängerzone, unmittelbar angrenzend an die Bahnhofstraße. Die Fläche selbst ist derzeit mit zwei Gebäuden bebaut - Bahnhofstraße Hs.-Nr. 50 und 48, zum Teil leerstehend (ehem. „Wienerwald“) - bzw. durch die Ufer-Bereiche der Blies sowie durch eine öffentliche Parkplatzfläche geprägt, die über die Gasstraße angefahren wird.

In einem ersten Schritt hat die Sparkasse Neunkirchen einen Architektenwettbewerb durchführen lassen. Das Sieger-Konzept wurde dabei vom Architekturbüro Schmidt Plöcker Architekten PartG mbB aus Frankfurt/Main erstellt.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 91 „Stadtkernerweiterung“ (3. Änderung) aus dem Jahr 2004. Da durch die vorgesehene Planung jedoch insbesondere die darin definierte überbaubare Fläche teils überschritten werden soll, das Maß der baulichen Nutzung mit der ursprünglich vorgesehenen

abgestuften Zahl der Vollgeschosse nicht eingehalten werden kann, die Vorzone im Bereich des Erdgeschosses als Fußgänger- und Aufenthaltsbereich (potenziell auch für eine gastronomische Nutzung) vorgesehen werden soll und im Bereich der festgesetzten öffentlichen Parkplatzfläche die Errichtung eines Parkdecks vorgesehen ist, ist die Umsetzung des Vorhabens nicht realisierungsfähig.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Teiländerung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 91



Luftbild mit Geltungsbereich; Quelle: ZORA, LVGL; Bearbeitung: Kernplan

„Stadtkernerweiterung“. Die Kreisstadt Neunkirchen hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die 8. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 91 „Stadtkernerweiterung“ in der Neunkircher Innenstadt beschlossen.

Der Geltungsbereich der Teiländerung des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha.

Die 8. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Stadtkernerweiterung“ ersetzt in ihrem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 91 „Stadtkernerweiterung“ (3. Teiländerung) der Kreisstadt Neunkirchen aus dem Jahr 2004.

Mit der Erstellung des Bebauungsplans und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich ein Gasbehälter des Gaswerks Neunkirchen. Da das Bauvorhaben innerhalb des Seveso-Achtungsabstandes liegt, wurde ein entsprechendes Gutachten zur Feststellung, ob das Vorhaben im angemessenen Sicherheitsabstand um den Betriebsbereich liegt, erstellt. Dieses ist zu folgendem Ergebnis gekommen:

„Der Abstand des geplanten Gebäudekomplexes Bahnhofstraße 48 und 50 zu der TKW-Entleerstation der KEW AG beträgt 80 m. D. h. das Objekt befindet sich außerhalb der (...) angemessenen Sicherheitsabstände sowohl im Explosionsfall als auch was die max. untere Zünddistanz angeht. Das geplante Parkdeck befindet sich zwar zu einem kleinen Teil innerhalb des empfohlenen Sicherheitsabstandes, ist aber von der gasdichten Mauer abgeschirmt. Zudem ist nicht davon auszugehen, dass es sich bei der geplanten Größe des Parkdecks um ein Schutzobjekt im Sinne des § 3 Abs. 5d) BImSchG handelt.“

(Quelle: Gutachterliche Stellungnahme zur Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstandes um den Betriebsbereich des Gaswerks Neunkirchen der KEW-Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG, Neunkirchen; proTerra Umweltschutz- und Managementberatung GmbH; Stand: 22.08.2022)

Zur Untersuchung der potenziellen Geräuschemissionen des geplanten Parkdecks wurde die SGS-TÜV Saar GmbH mit der Erstellung einer schalltechnischen Stellungnahme beauftragt. Das Ergebnis wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Darüber hinaus liegt das Vorhaben innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes und zugleich innerhalb eines Vorranggebietes für Hochwasserschutz. Das Ingenieurbüro eepi aus Luxemburg hat eine gutachterliche Stellungnahme zur Hochwassersituation durchgeführt. Da es zu keiner signifikanten Verschlechterung der Hochwasserlage für Dritte, zu keiner signifikanten Verschlechterung des Abflusses und der Wasserspiegellagen kommt und die Retentionsraumbilanz ausgeglichen bzw. positiv ist, stehen die Zielvorgaben des „Vorranggebietes Hochwasserschutz“ nicht entgegen.

## Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung 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 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 qm weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 1,3 ha in Anspruch nimmt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind. Wie zuvor dargelegt, befindet sich die Fläche zwar teilweise innerhalb des Seveso-Achtungsabstandes, jedoch ist dieser Teilbereich von der gasdichten Mauer abgeschirmt.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ge-

mäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

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 § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

## Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Neunkirchen stellt für die Fläche eine gemischte Baufläche sowie Parkplatzflächen dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt inmitten der Kreisstadt Neunkirchen, am Rande der Fußgängerzone und unmittelbar angrenzend an die Bahnhofstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch den Betriebsbereich des Gaswerks Neunkirchen der KEW - Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG,
- im Osten durch die Verkehrsfläche der Gasstraße sowie die angrenzende Bebauung der Bahnhofstraße Hs.-Nr. 46 und 44,
- im Südosten durch die Verkehrsfläche der Bahnhofstraße,
- im Süden, Südwesten und Westen durch die Uferlinie der Blies sowie
- im Nordwesten und Norden durch die Verkehrsfläche der Gustav-Regler-Straße (L 124).

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.



Geltungsbereich der 8. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Stadtkernerweiterung“; Quelle: LVGL Saarland; Bearbeitung: Kernplan

## Nutzung des Plangebiets, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst die zum Teil leerstehende Bebauung des ehem. „Wienerwalds“ (Bahnhofstraße Hs.-Nr. 50 und 48), die öffentlichen Parkplatzflächen „Alte Post“, die über die Gasstraße angefahren werden, sowie den an die Gustav-Regler-Straße angrenzenden Buswarteplatz der Kreisstadt Neunkirchen. Ein Großteil des Plangebiets ist somit im Bestand bereits versiegelt.

Lediglich der Bereich entlang des Bliesufers ist durch Grün- und Gehölzstrukturen geprägt. Hier findet sich zudem ein öffentlicher Fuß- und Radweg.

Aufgrund der Lage am Rande der Fußgängerzone der Innenstadt von Neunkirchen ist die unmittelbare Umgebung des Plangebiets



Blick in das Plangebiet aus Richtung Süden (Bestandsbebauung Bahnhofstraße Nr. 50 und 48)

tes in erster Linie durch Einzelhandels- und Gewerbebetriebe sowie im Bereich der Bahnhofstraße auch durch Wohnnutzungen geprägt. Darüber hinaus findet sich das Saarpark-Center als große Einkaufsmall mit den dazugehörige Parkhäusern unmittelbar westlich des Plangebietes.

Aufgrund der umgebenden Nutzungen und der prominenten Lage am Rande der Fußgängerzone ist das Plangebiet somit für den Bau des neuen Hauptstellengebäudes der Sparkasse Neunkirchen geradezu prädestiniert.

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich derzeit zum Teil im Eigentum der Sparkasse Neunkirchen sowie zum Teil im Eigentum der Kreisstadt Neunkirchen. Das Gebäude der Bahnhofstraße Hs.-Nr. 48 befindet sich aktuell zudem noch im Besitz eines Immobilienfonds. Der Besitzübergang an die Sparkasse ist zum Jahresende vorgesehen.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung des Vorhabens auszugehen.

### Topografie des Plangebiets

Das Plangebiet fällt in Richtung der Bliess teils stark ab. Auch zwischen Parkplatzfläche und Buswarteplatz verläuft ein Höhen-sprung. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie - mit Ausnahme der Freianlagengestaltung, Erschließung und Entwässerung - in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungs-plans auswirken wird.



Blick in das Plangebiet aus Richtung Nordosten (Bestandsbebauung Bahnhofstraße Nr. 50 und 48)



Blick auf den rückwärtigen Gebäudebestand der Bahnhofstraße Nr. 50 und 48

### Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist über die Gustav-Regler-Straße (L 124) im Norden, die Gasstraße im Osten und die Bahnhofstraße im Südosten erschlossen.

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt dabei über die Gustav-Regler-Straße (L 124), die im weiteren Verlauf über die Peter-Neuber-Allee (L 125) bis zur B 41 führt.

Die nächsten Autobahn-Anschlussstellen finden sich demnach ca. 4,5 km in südwestlicher bzw. südöstlicher Richtung entfernt (BAB 8 - AS 23 „Spiesen“ bzw. BAB 8 - AS 24 „Neunkirchen-Oberstadt“).

<b>Stellplatzbilanz</b> (Quelle: Schmidt Plöcker Architekten partG mBB; Stand: 09.11.2022)	
Vorhandener Bestand öffentlicher Parkplatz	ca. 70 Stellplätze (Annahme SPA gem. Luftbildvergleich)
Nachzuweisende Stellplätze Vorhaben Sparkasse gem. Stellplatzsatzung Neunkirchen	183 Stellplätze
<b>Insgesamt nachzuweisende Stellplätze im Plangebiet (SOLL)*</b>	<b>253 Stellplätze</b>
Vorgesehene Stellplätze Tiefgarage	34 Stellplätze
Vorgesehene Stellplätze Parkdeck	258 Stellplätze
Vorgesehene Stellplätze Außenbereich vor Parkdeck	9 Stellplätze
<b>Insgesamt vorgesehene Stellplätze im Plangebiet (IST)</b>	<b>301 Stellplätze</b>
<b>Differenz SOLL - IST</b>	<b>48 Stellplätze</b>



Bestehender Fuß- und Radweg am Bliesufer

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestellen „Stummdenkmal“ im Bereich der Lindenallee (südlich des Plangebietes). Ab hier bestehen u. a. Anbindungsmöglichkeiten in Richtung ZOB St. Wendel sowie in Richtung Bahnhof St. Ingbert.

Zudem ist der Hauptbahnhof Neunkirchen ca. 1,0 km nordöstlich des Plangebietes gelegen. Ab hier bestehen u. a. Anbindungsmöglichkeiten an den Regionalexpress in Richtung Frankfurt/Main (Strecke Saarbrücken - Neunkirchen - Türkismühle - Bad Kreuznach - Mainz Hbf - Frankfurt(Main) Flughafen - Frankfurt(Main) Hbf).

Der ruhende Verkehr kann vollständig auf dem Grundstück, u. a. in einer Tiefgarage, sowie in dem Parkdeck untergebracht werden.

Im Zuge der Realisierung der Planung sind sowohl der Anschluss des geplanten Parkdecks an den Buswartepplatz der Kreisstadt Neunkirchen als auch die Erschließung des Hauptstellengebäudes über die Gasstraße zu planen und zu realisieren.

Weiterer Erschließungsanlagen bedarf es somit grundsätzlich nicht.

## Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung / Nutzung bereits grundsätzlich vorhanden (Wasser, Elektrizität etc.).

Die nach § 49 a SWG geltenden Vorgaben zur Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung, Verrieselung, Einleitung des Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer) sind hier nicht zwingend anzuwenden, da das Grundstück vor dem Jahr 1999 bereits bebaut, damit befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.

Die Entwässerung des Plangebietes ist dennoch im Trennsystem vorgesehen.

Gemäß des Kartendienstes zur potenziellen Versickerungseignung ist der Geltungsbereich für eine Versickerung ungeeignet. (Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 10.11.2022).

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen rechtzeitig vor der Bauausführung noch mit den Versorgungsträgern und dem Tiefbauamt / Abwasserwerk abgestimmt werden.

## Gutachtliche Stellungnahme zur Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstandes um den Betriebsbereich des Gaswerks Neunkirchen der KEW-Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG

„Der Betriebsbereich des Gaswerks Neunkirchen der KEW-Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG, Gustav-Regler-Str., 66358 Neunkirchen fällt in den Anwendungsbereich der Störfallverordnung. Es

handelt sich um eine Anlage nach 9.1.1.1 des Anhangs zur 4. BImSchV.

Für den Betriebsbereich soll der angemessene Sicherheitsabstand nach KAS-18 von einem nach § 29b BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen in einer gutachtliche Stellungnahme ermittelt werden.

Hintergrund der Ermittlung ist ein Bauvorhaben der Sparkasse Neunkirchen, die ein Grundstück mit einem derzeit leerstehenden Gebäude sowie ein benachbartes teilweise leerstehendes Gebäude nutzen möchte, um dort ihren neuen Verwaltungsbau mit Besucherzentrum zu errichten. Da das Bauvorhaben innerhalb des Achtungsabstandes liegt, hat die zuständige Behörde, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz, ein entsprechendes Gutachten zur Feststellung, ob das Vorhaben im angemessenen Sicherheitsabstand um den Betriebsbereich liegt, gefordert.

Die proTerra Umweltschutz- und Managementberatung GmbH Umweltgutachter wurde mit der Erstellung eines entsprechenden Gutachtens beauftragt.“

## Zusammenfassung

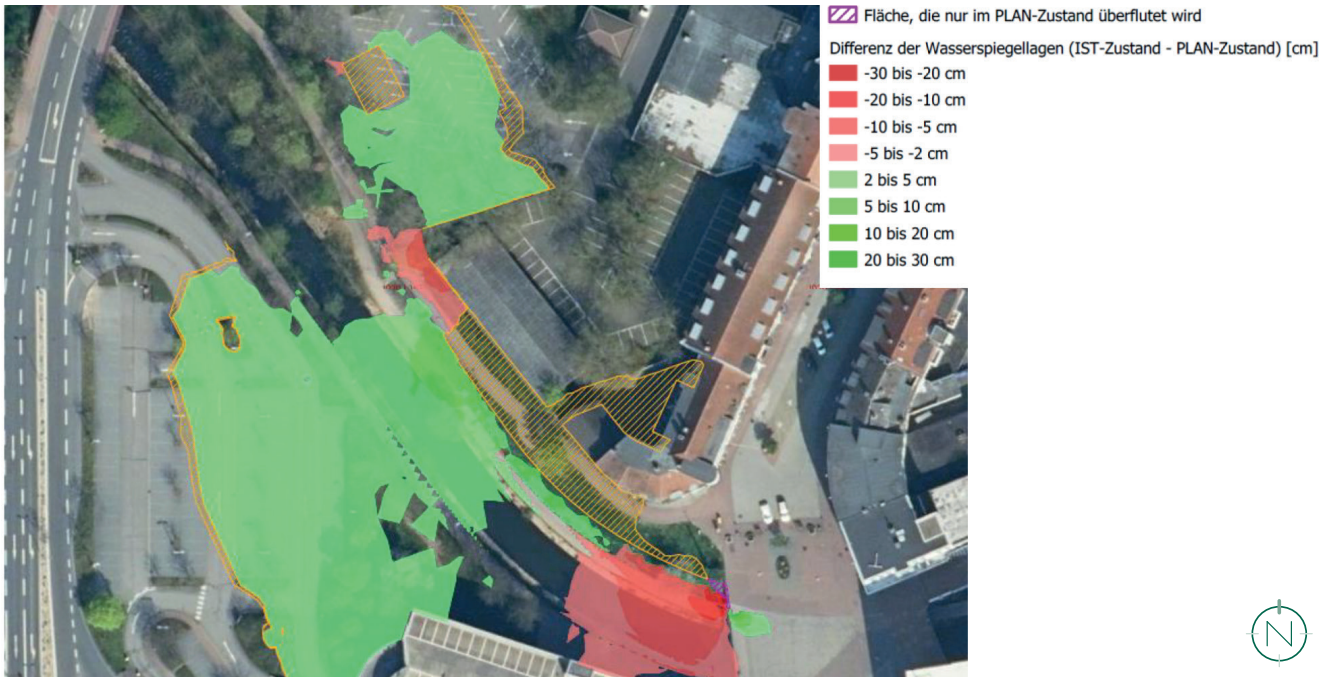
„Der aus dem vor Ort festgelegten Szenario berechnete, empfohlene angemessene Sicherheitsabstand beträgt 39 m um die TKW-Entleerstation.

Der Abstand des geplanten Gebäudekomplexes Bahnhofstraße 48 und 50 zu der TKW-Entleerstation der KEW AG beträgt ca. 80 m. D.h. das Objekt befindet sich außerhalb der oben berechneten angemessenen Sicherheitsabstände sowohl im Explosionsfall, als auch was die max. untere Zünddistanz angeht.

Das geplante Parkdeck befindet sich zwar zu einem kleinen Teil innerhalb des empfohlenen Sicherheitsabstands, ist aber von der gasdichten Mauer abgeschirmt. Zudem ist nicht davon auszugehen, dass es sich bei der geplanten Größe des Parkdecks um ein Schutzobjekt im Sinne des § 3 Abs. 5d) BImSchG handelt.“

(Quelle: Gutachterliche Stellungnahme zur Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstandes um den Betriebsbereich des Gaswerks Neunkirchen der KEW-Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG, Neunkirchen; proTerra Umweltschutz- und Managementberatung GmbH; Stand: 22.08.2022)





Vergleich Wasserstandsveränderungen Planung Oktober 2022 mit IST-Zustand; Quelle: eepi Luxembourg S.à r.l.; Stand: 14.10.2022

## Schalltechnische Untersuchungen

Zur Untersuchung der potenziellen Geräuschemissionen des geplanten Parkdecks wurde die SGS-TÜV Saar GmbH mit der Erstellung einer schalltechnischen Stellungnahme beauftragt. Das Ergebnis wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## Gutachterliche Stellungnahme zur Hochwassersituation

„Das Ingenieurbüro eepi Luxembourg wurde von der Sparkasse Neunkirchen und von der Stadt Neunkirchen beauftragt, die Planung gutachterlich für das Fachgebiet Flusshochwasser zu begleiten und zu gewährleisten, dass die gesetzlichen Anforderungen eingehalten werden. Es ist zu prüfen und nachzuweisen, dass die Planung keinen negativen Einfluss auf das Hochwasserregime der Blies (Abfluss, Wasserspiegellagen, Fließgeschwindigkeiten) hat. Weiterhin ist sicherzustellen, dass durch die Planungen keinerlei negativen Auswirkungen auf Dritte (Anlieger, Oberlieger, Unterlieger) entstehen und dass ein möglicher Retentionsraumverlust zeitgleich, umfänglich und funktionell ausgeglichen wird.“

## Gutachterliche Beurteilung

Es wurde untersucht, welche Auswirkungen die Bauvorhaben Neubau der Hauptstelle der Sparkasse Neunkirchen mit Parkdeck und Umgestaltung des linken Bliesufers bei

Gewässer-km 65,5-65,65 auf das Hochwasser hat.

Die Untersuchungen zu den Wasserspiegellagen, Anschlagslinien, Fließgeschwindigkeiten und die Retentionsraumbetrachtung wurden auf ein 100-jährliches Hochwasser abgestellt.

Im Rahmen der durchgeführten Untersuchung wurde festgestellt, dass der untersuchte Planungsstand zu keinerlei signifikanter Verschlechterung der Hochwasserlage für Dritte und keinerlei signifikanten Verschlechterungen des Abflusses und der Wasserspiegellagen der Blies bei Hochwasser führt. Der mögliche Retentionsraumverlust von ca. 364 m<sup>3</sup> kann durch die Flutung des Untergeschosses des Parkdecks und ggf. weitere Geländeprofilierungen mehr als ausgeglichen werden.“

(Quelle: Gutachterliche Stellungnahme zur Hochwassersituation; eepi Luxembourg S.à r.l.; Stand: 14.10.2022)

## Berücksichtigung von Standortalternativen

Die Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung kann aus folgenden Gründen außen vor bleiben:

- Das Gebiet befindet sich in exponierter Lage am Rande der Fußgängerzone der Innenstadt von Neunkirchen und hat somit auch eine große städtebauliche Bedeutung - mit der Realisierung des neuen Hauptstellengebäudes der Spar-

kasse Neunkirchen wird dieser prominenten Lage Rechnung getragen.

- Durch Umsetzung des Vorhabens wird zudem ein innerstädtischer „Schandfleck“ (ehem. „Wienerwald“ - aktuell teils leerstehend) beseitigt und gleichzeitig dem Gebot der Innen- vor Außenentwicklung Rechnung getragen.
- Das Plangebiet ist bereits vollständig an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen; ausreichend Parkplätze zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs können im Plangebiet nachgewiesen werden. Zudem ist auch die Anbindung an den ÖPNV (Bus und Bahn) durch Haltepunkte in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet sichergestellt.
- Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind bereits in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes vorhanden; somit kaum bis geringer Erschließungsaufwand.
- Das Gebiet ist bereits im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Neunkirchen, als auch im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 91 „Stadtkernerweiterung“ (3. Änderung, 2004) als Kerngebiet bzw. Parkplatzfläche vorgesehen.
- Es existiert bereits ein Bebauungsplan, der die zu realisierende Art der baulichen Nutzung grundsätzlich ermöglicht (festgesetztes Kerngebiet). Kerngebiete dienen insbesondere der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung.

## Städtebauliche Konzeption

Der Neubau des Hauptstellengebäudes der Sparkasse Neunkirchen soll ein markantes Zeichen im Stadtraum von Neunkirchen darstellen und die BesucherInnen willkommen heißen.

Die aktuelle Projektbeschreibung sieht unter dem Titel „Sicherheit und Kontinuität nach außen – Offenheit und Innovation nach Innen“ folgendes architektonisches Konzept vor:

### „Städtebau / Architektur

Ziel des neuen Hauptstellengebäudes der Sparkasse in Neunkirchen ist einerseits ein markantes Zeichen zu setzen, ihm ein modernes Gesicht zu verleihen, andererseits (wird) es als ebenso wichtig (angesehen), Bezüge zum Bestand herzustellen, sodass sich der Neubau in die bauliche Umgebung einfügt und den BewohnerInnen und KundInnen Sicherheit und eine gewisse Bodenständigkeit bzw. Vertrauen vermittelt. Es stellt die Schnittstelle zwischen Innenstadt / Fußgängerzone, dem eher städtischen Raum und dem landschaftlichen Blies-Ufer im Westen dar. Diese besondere Lage spie-

gelt sich auch in der Gebäudekubatur und ihrer Ausformung wider. Demnach entwickelt sich das Gebäude fließend nach Süden zur Stadt hin zu einem Hochpunkt, um dann zum Landschaftsraum, nach Westen wieder weich abzufallen. Die fließende Bewegung erzeugt ein Spannungsfeld zwischen Anpassung und besonderer Präsenz und Eigenständigkeit. Bestärkt wird dies durch die Ausgestaltung der Fassade, indem die Fensteröffnungen die Kleinteiligkeit der unmittelbaren Umgebung aufgreifen und zur Stadt und nach oben zum Hochpunkt sich vergrößern.“

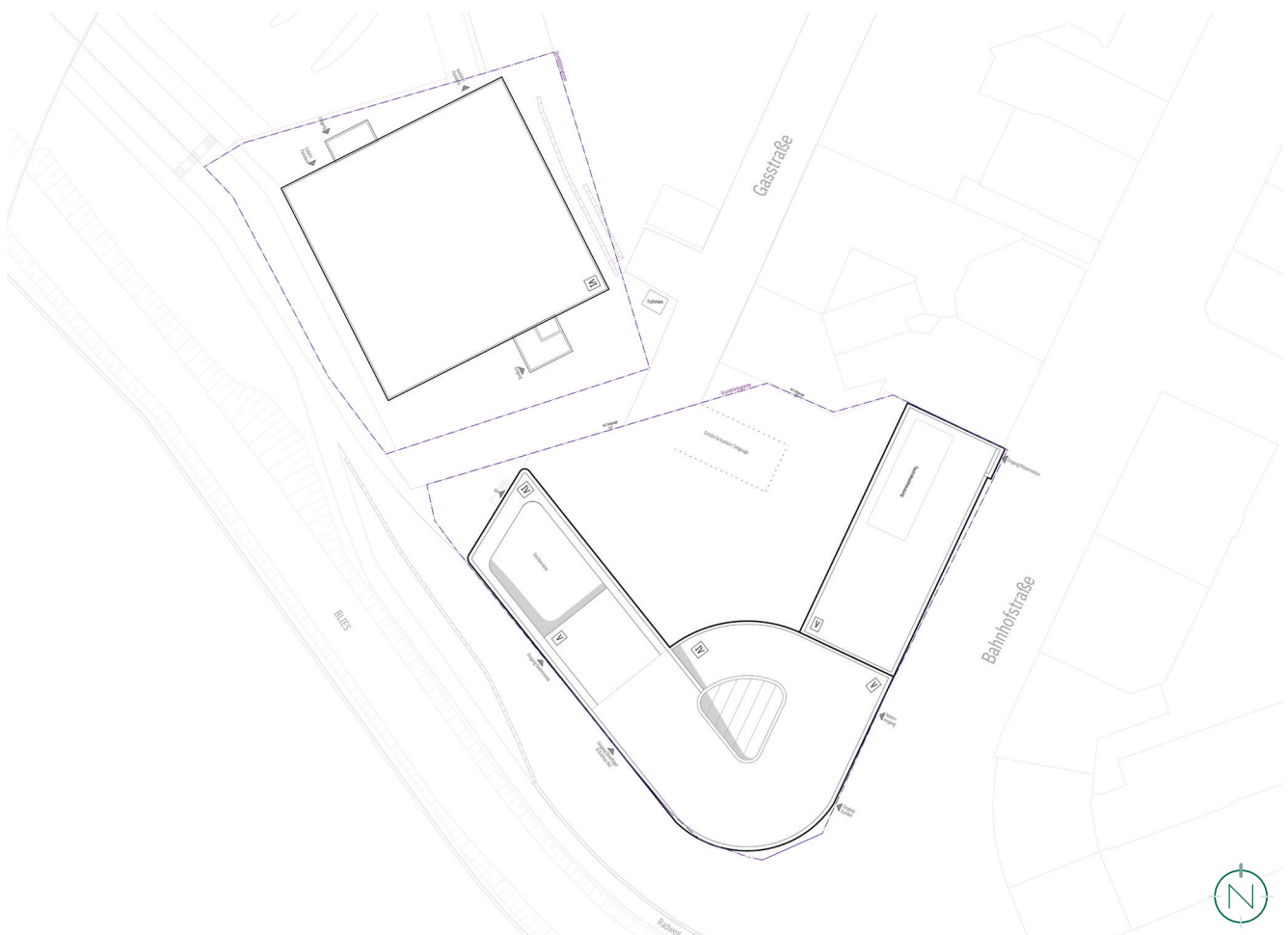
Das Hauptstellengebäude ist dabei mit vier bis maximal fünf Vollgeschossen vorgesehen (Höhenstaffelung in Richtung Hochpunkt) und soll eine geschlossene Bauweise aufweisen.

### „Außenraum / Freiraum

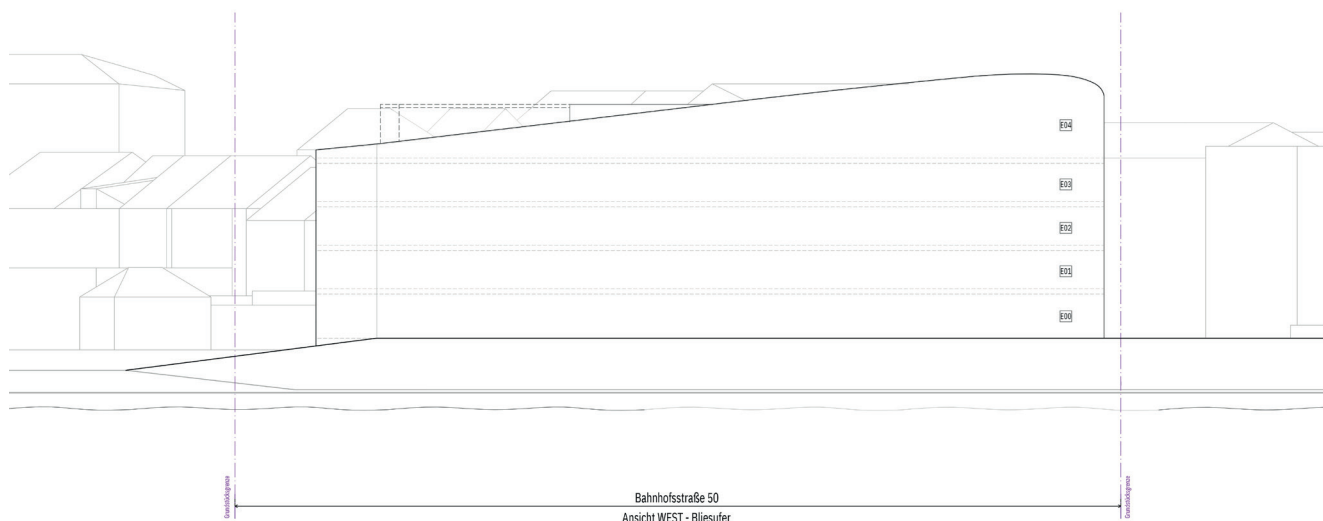
Vor dem Haupteingang ist ein kleiner Vorplatz geplant, der mit Sitzbänken, flankierenden Bäumen aufgewertet wird und als Auftakt zur Bahnhofsstraße eine eigene Aufenthaltsqualität bietet. Zum Blies-Ufer hin erfolgt als Ideenansatz eine Fortführung der Bliespromenade, hier als landschaftli-

cher „Grünraum“ angelegt mit Sitzstufen und Baumbepflanzungen. Entlang des Gebäudes verläuft die Promenade zunächst eben und führt hinter dem Nebeneingang über eine lang gezogene Rampe zum unteren Uferniveau. Im Norden von der Gasstraße kommend, befindet sich die Zufahrt zur Tiefgarage, mit den Kundenstellplätzen. Angrenzend an das Gebäude befindet sich ein kleiner Garten, der den MitarbeiterInnen als Erholungsraum und Rückzugsort (Pause/Raucherzone) dient.“

Darüber hinaus soll der derzeit als öffentliche Parkplatzfläche genutzte Bereich mit einem Parkdeck bebaut werden. Die Zufahrt zu diesem ist über den öffentlichen Busplatz angrenzend an die Gustav-Regler-Straße vorgesehen. Das Parkdeck soll sowohl den Mitarbeitern der Sparkasse als auch der Öffentlichkeit zugänglich sein. Der erforderliche Stellplatznachweis erfolgt vollständig auf Flächen der Sparkasse bzw. auf deren Parkdeck. Bezüglich der Details zur Erschließung befinden sich die Architekten bereits in Abstimmung mit dem städtischen Bauamt.



Lageplan Städtebaulicher Entwurf; Quelle: Schmidt Plöcker Architekten partG mbB, Frankfurt am Main; Stand: 10.11.2022; ohne Maßstab



Ansicht West - Bliesufer; Quelle: Schmidt Plöcker Architekten partG mbB, Frankfurt am Main; Stand: 10.11.2022

Das Parkdeck ist mit 4 bis 6 oberirdischen Parkebenen (Ebene 00 bis max. Ebene 05) und einer unterirdischen Ebene (-01) vorge-sehen.

#### „Erschließung / Nutzung

Der Haupteingang ist leicht versetzt zum Hochpunkt und öffnet sich großzügig, so-dass die BesucherInnen von der Innenstadt und der Brücke aus, direkt auf den Eingang zulaufen und sich eingeladen fühlen kön-nen, das Innere zu betreten. Auch von der Bahnhofstrasse werden die BesucherInnen durch einen kleinen Rücksprung direkt in die zentrale Halle (Atrium/Forum) begleitet. Diese bildet das Herzstück des Gebäudes und spiegelt die gewünschte offene und transparente Haltung wider. Das großzügige Forum ist multifunktionaler Kommunika-tionsort und Ort der Begegnung, er lädt zum Verweilen ein und fördert den sponta-nen Austausch. Hier verortet ist der Emp-fang, die Wartezone, das kundennahe Beratungszentrum (SB und Service Bereich). Durch seine Lage dient er zusätzlich als zen-traler Verteiler. Von hier lassen sich die unterschiedlichen Besprechungs-, Büro- und Konferenzräume und Arbeitsflächen in den verschiedenen Ebenen erreichen. Zu-sätzlich werden die Obergeschosse über die hellen Tageslicht-Treppenträumen (Trhs Ost/ Mitte/West) erschlossen. Da sich die Halle großzügig zum dahinterliegenden Garten öffnet, erweckt es den Eindruck, als würde man sich in einem grünen Innenhof befin-den. Um den Luftraum gliedern sich kleine Besprechungsinseln, Arbeitsplätze, infor-

melle Orte zum Smalltalk und täglichen Austausch an, sodass hier durch unter-schiedliche Zonierungen flexible, vielfältige und moderne Arbeitswelten entstehen (Flä-cheneffizienz durch Überlagerung von Ver-kehrs- und Nutzfläche).“

#### „Roof-Top-Bar / Veranstaltungsräume

Im obersten Geschoss befinden sich Veran-staltungsräume und die Roof-Top-Bar. Sie lassen sich getrennt oder gemeinsam multi-funktional nutzen. Die Terrasse ist im Dach integriert und besitzt einen geschützten und offenen Bereich, der Richtung Westen zum Grünbereich ausgerichtet ist. Von hier können die NutzerInnen den besonderen Ausblick auf ihre Stadt genießen.“

#### Image

Die neue Hauptstelle und damit die „Mar-ke“ Sparkasse erhält ein positives moder-nes Image und wird zum Ort der Begeg-nung für die Region. Die vielfältige Bespiel-barkeit der Flächen und ihre Flexibilität in Form von innovativen neuen Arbeitswelten fördern nicht nur die externe Kommunika-tion, sondern auch die interne der Mitarbei-terInnen und tragen so zu einem angeneh-men Betriebsklima bei und einer Identifika-tion mit der Sparkasse und dem Ort. Ob-wohl sich der Neubau von außen beinahe zurücknimmt, steht er dennoch solide und selbstbewusst im Stadtraum und setzt einen angemessen architektonischen Akzent, der auch durch die werthaltige und langlebige Materialwahl betont wird, ohne aufdring-lich zu sein. Gleichzeitig strahlt der Baukör-

per von Innen souverän eine große Transpa-renz und Offenheit aus und schafft eine At-mosphäre des Wohlfühlens.“

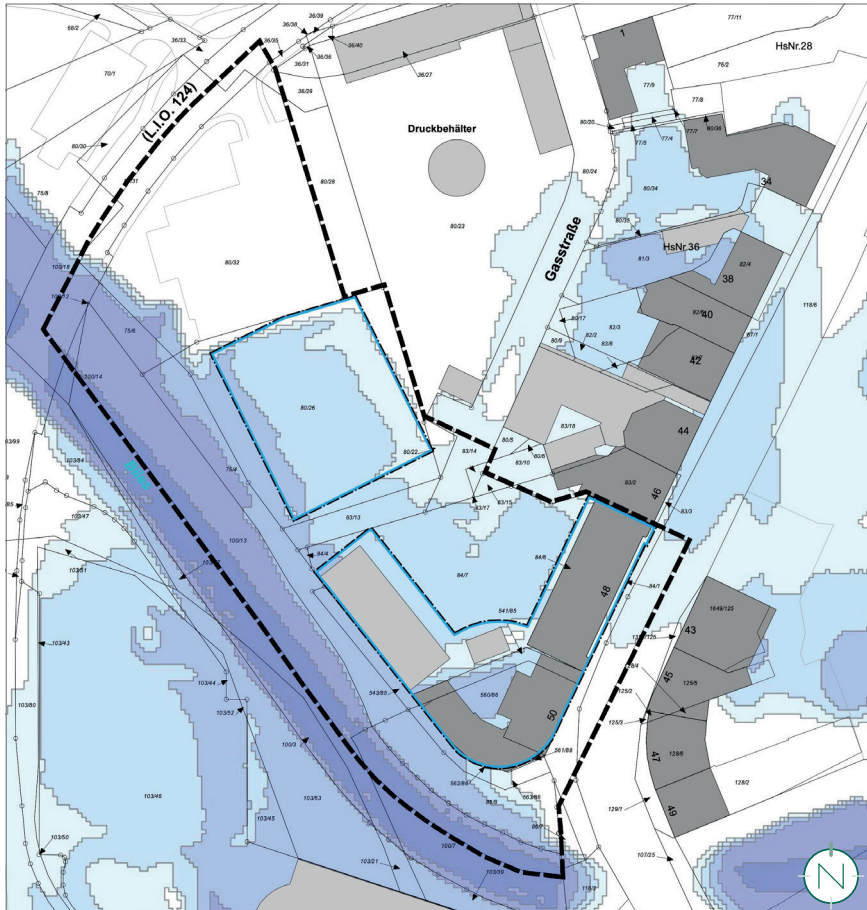
(Quelle: Erläuterungsbericht Architektonisches Konzept „Sicherheit und Kontinuität nach außen – Offenheit und Innovation nach Innen“ zum Neubau der Sparkasse Neunkirchen; Schmidt Plöcker Architekten PartG mbB, Frankfurt; Stand: August 2022)

Neben den genannten Nutzungen ist zu-dem die Ansiedlung eines Gastronomiebe-triebes potenziell angedacht. Diesbezüglich finden derzeit entsprechende Abstimmun-gen statt.

Im Hinblick auf die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung sollen neben einer ener-gieeffizienten Bauweise zudem auch die Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen bei der Planung der Gebäude berücksichtigt wer-den.

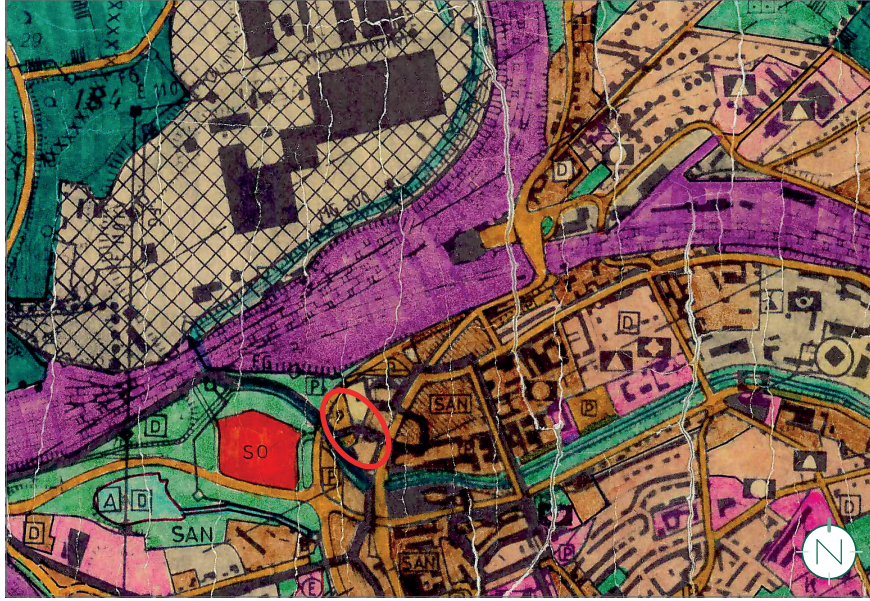
## Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)</b>	
zentralörtliche Funktion	Kernzone des Verdichtungsraumes, Siedlungsachse 1. Ordnung, Mittelzentrum mit Versorgungsfunktion für die Kreisstadtteile und mittelmittler Verflechtungsbereich für die Gemeinden Illingen, Merchweiler, Schiffweiler und Spiesen-Elversberg sowie die Stadt Ottweiler
Vorranggebiete	<p>Das Plangebiet liegt in einem Vorranggebiet für Hochwasserschutz (VH)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• (Z 60) „[...] In VH sind jegliche Siedlungserweiterungen und -neuplanungen (d.h. Wohnen, Gewerbe, Einrichtungen für Freizeit und Sport) unzulässig. Wenn aus überwiegenden Gründen des Wohls der Allgemeinheit in VH Flächen für bauliche Anlagen (z.B. Infrastruktureinrichtungen wie Straßen und Brücken) in Anspruch genommen werden müssen, so ist das Retentionsvermögen und der schadlose Hochwasserabfluss durch kompensatorische Maßnahmen zu sichern. Aufforstungsmaßnahmen in VH sind nur erlaubt, wenn diese nachweislich dem Hochwasserabfluss nicht entgegenstehen. [...]“ (Quelle: Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Umwelt“ vom 13. Juli 2004, S. 17 f.)</li> <li>• Eine gutachterliche Stellungnahme zur Hochwassersituation wurde durchgeführt. Da es zu keiner signifikanten Verschlechterung der Hochwasserlage für Dritte, zu keiner signifikanten Verschlechterung des Abflusses und der Wasserspiegellagen kommt und die Retentionsraumbilanz ausgeglichen bzw. positiv ist, stehen die Zielvorgaben des „Vorranggebietes Hochwasserschutz“ nicht entgegen; die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens ist somit nicht erforderlich</li> </ul>
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (Z 12) Konzentration der Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten entlang der Siedlungsachsen (ausgewogene Raumstruktur, Vermeidung flächenhafter Siedlungsstrukturen, Erreichbarkeitsverhältnisse): erfüllt</li> <li>• (Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich: erfüllt</li> <li>• keine Restriktionen für das Vorhaben</li> </ul>
<b>Landschaftsprogramm</b>	keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	Nicht betroffen
Regionalpark	Lage im Regionalpark Saar (damit keine restriktiven Wirkungen verbunden)

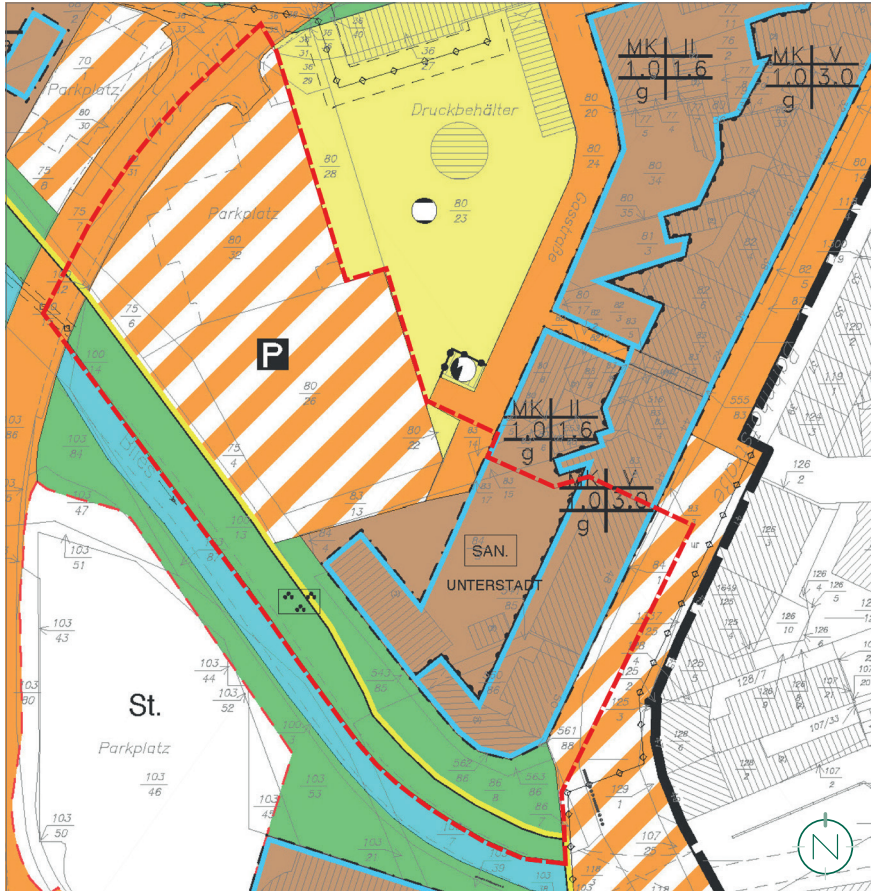
Kriterium	Beschreibung
<p>Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, Nationalparks, Biosphärenreservate</p>	<p>Das Plangebiet liegt größtenteils in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gem. § 76 Abs. 2 WHG und § 79 Abs. 1 SWG in Verbindung mit § 79 Abs. 2 SWG. Dieses Überschwemmungsgebiet (ÜSG) wurde mit der Verordnung vom 11.11.2000 festgesetzt und basiert auf der Berechnung des 100-jährlichen Hochwassers.</p> <p>Weiterhin befindet sich das Plangebiet in einem Vorranggebiet Hochwasserschutz (VH) gem. Landesentwicklungsplan 2004 Teilabschnitt Umwelt. Gebäude im Bereich des Kerngebietes (MK) sind daher hochwasserangepasst zu erstellen.</p> <p>Das Parkdeck ist bei Hochwasser als durchström- und flutbare Konstruktion auszubilden. Die Tiefgarage des Neubaus ist hochwasserangepasst auszuführen.</p> <p>Eine gutachterliche Stellungnahme zur Hochwassersituation wurde durchgeführt. Da es zu keiner signifikanten Verschlechterung der Hochwasserlage für Dritte, zu keiner signifikanten Verschlechterung des Abflusses und der Wasserspiegellagen kommt und die Retentionsraumbilanz ausgeglichen bzw. positiv ist, stehen die Zielvorgaben des „Vorranggebietes Hochwasserschutz“ nicht entgegen.</p>  <p>Quelle: <a href="https://geoportal.saarland.de">https://geoportal.saarland.de</a>; Bearbeitung: Kernplan; ohne Maßstab</p>
<p>Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete</p>	<p>Nicht betroffen</p>
<p>Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG</p>	<p>Nicht betroffen</p>

Kriterium	Beschreibung
Informelle Fachplanungen	<p>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Biotoptypen bzw. von Arten innerhalb des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fundorte gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) im näheren Umfeld (1 km-Radius) der Mauereidechse am Hauptbahnhof (Weicherding, 2002) sowie der Zwergfledermaus in der Marienstr. (Gerber 2011)</li> <li>• keine Arten oder Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) betroffen; innerhalb eines 1 km-Radius lediglich Nachweis des Gelbspötters aus der OBSKartierung 1996</li> <li>• keine n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope und keine Lebensraumtypen n. Anh. 1, FFH-Richtlinie betroffen; nächstgelegene Flächen erst außerhalb des Stadtgebietes</li> </ul>
<b>Allgemeiner Artenschutz</b>	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungsfrist vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
<b>Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 BNatSchG)</b>	
<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"> <li>• die ca. 1,3 ha große Planungsfläche befindet sich am Rand der Fußgängerzone unmittelbar angrenzend an die Bahnhofstraße und umfasst einen öffentlichen Parkplatz, einen Buswartepplatz sowie zwei, z.T. leerstehende Gebäude; eingeschlossen in den Geltungsbereich ist auch der durch einen Gehweg erschlossene Uferbereich der Blies</li> <li>• Ziel der Änderung des bestehenden Bebauungsplanes ist die Ansiedlung des Hauptstellengebäudes der Sparkasse Neunkirchen im Bereich der bestehenden Gebäude und die Errichtung eines Parkdecks auf den bereits vorhandenen Parkplätzen</li> <li>• der Bebauungsplan ist daher kaum mit einer Erweiterung der bestehende Flächenversiegelung verbunden; ca. 80% des Geltungsbereiches sind aktuell bereits versiegelt oder überbaut; der übrige Teil besteht aus Zierrasen-Trennflächen und Baumpflanzungen</li> <li>• der PKW-Parkplatz ist mit Platanen noch jüngeren Alters bepflanzt, zum Bus-Parkplatz und der Uferpromenade ist er mit einer älteren, (z.T. mit Buchen) eingewachsenen Platanen-Reihe abgepflanzt; hinzu kommen einzelne Eschen entlang des Blies-Ufers; von der Uferpromenade ausgehend wird lediglich ein 2 m breiter Streifen hochfrequent gemäht, auf dem restlichen Abschnitt bis zum Gewässer wird die Entwicklung eines Hochstaudensaumes zugelassen</li> <li>• bei einer ersten Taxierung der älteren Einzelbäume wurden keine Stammhöhlen entdeckt, da jedoch ein Teil der älteren Bäume eingewachsen ist, ist diese Überprüfung noch unvollständig und sollte im Falle der notwendigen Entfernung von Einzelbäumen wiederholt werden; auch tiefe Borkenrisse oder -Abplattungen als mögliche Tagesquartiere von Fledermäusen wurden nicht entdeckt</li> <li>• Gebäudebestand mit Brutplatzpotenzial für Gebäudebrüter (einzelne Putzschäden, Dachüberstände, Dachnischen) bzw. an oder in Gebäuden quartiernehmende Fledermäuse (z.B. an den z.T. schadhafte Erkerverkleidungen oder Dachgauben)</li> <li>• ein ehemaliges Funktionsgebäude am Rand des Parkplatzes ist bis auf den Grundsockel bereits rückgebaut</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage im innerstädtischen Bereich an der sehr stark befahrenen Gustav-Regler-Str.</li> <li>• sehr stark versiegeltes Umfeld</li> <li>• hohe Lärm- und Störwirkung durch Verkehr und Fahrzeugbewegungen auf dem Parkplatz sowie Fußgänger auf der Uferpromenade</li> </ul> <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aufgrund des sehr hohen Versiegelungsgrades und der starken Stördisposition sehr eingeschränkte Biotop- und Habitatfunktionen, auch als Teillebensraum nur geringe Bedeutung</li> <li>• der Sockel des bereits zurückgebauten Gebäudes mit den schmalen ruderalisierten Randbereichen wäre aktuell ein typisches Mauereidechsen-Habitat; die Strukturen sind jedoch erst nach dem Rückbau 2019/2020 entstanden; in dieser kurzen Zeit ist eine Einwanderung aus den vermuteten Vorkommen entlang der Bahnlinie, auch wegen des sehr stark versiegelten Umfeldes, unwahrscheinlich; außerdem sind weitere essentielle Requisiten wie Versteckmöglichkeiten oder auch grabfähige Substrate nur rudimentär vorhanden</li> <li>• die dichteren Gehölzstrukturen und der Kronenraum der Solitäre besitzen ein begrenztes Brutangebot für Vögel, denkbar sind allenfalls sehr störungstolerante Gehölzfreibrüter</li> <li>• Bäume offenbar vital und ohne Höhlen als potenzielle Brutzw. Ruhestätten für Vögel bzw. Fledermäuse</li> <li>• die rückwärtigen und seitlichen Außenmauern des Gebäudekomplexes mit mehreren Lücken im Verputz, die Dachüberstände, Dachnischen und einzelne schadhafte Wangenverkleidungen könnten von Gebäudebrütern genutzt werden (darunter möglicherweise der im Stadtgebiet mit Sicherheit präsente und besonders planungsrelevante Haussperling)</li> <li>• weitere im Sinne des besonderen Artenschutzes n. § 44 BNatSchG planungsrelevante Arten sind nicht zu erwarten</li> </ul> <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Fläche bietet beschränkte Brutmöglichkeiten für Gehölzfreibrüter, denkbar sind allenfalls jedoch sehr störungstolerante und siedlungsholde Arten, für die in Bezug auf ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten eine Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 vorausgesetzt werden darf</li> <li>• in den Bestandsgebäuden ist neben dem Hausrotschwanz vor allem auch mit Bruten des Haussperlings zu rechnen; die registrierten Fehlstellen und Lücken im Dachbereich könnten auch von Mauerseglern genutzt werden; sollten hier Rück- oder Umbauten bzw. Fassadenrenovierungen zu den Vogelbrutzeiten durchgeführt werden, dann ist eine vorherige Überprüfung der Gebäude erforderlich, und der Baubeginn ggfs. zu verschieben, um eine Tötung von Tieren bzw. die Beseitigung von Gelegen zu vermeiden</li> <li>• sollten Haussperlinge oder Mauersegler betroffen sein, ist unabhängig von der Bauzeitenregelung ein Ersatz der verlorenen Fortpflanzungsstätten an den neuen bzw. renovierten Gebäuden in Form künstlicher Nisthilfen erforderlich (für den Fall ausbleibender Nachweise wird dies ebenfalls empfohlen); um weiterhin den Verbotstatbestand n. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden, ist im Falle eines Nachweises in Absprache mit dem LUA ggfs. auch eine bauzeitliche Überbrückung zur Wahrung der kontinuierlichen Funktion der Fortpflanzungsstätten zu fordern, dies gilt namentlich jedoch nur für den Mauersegler, bei Haussperlingen darf davon ausgegangen werden, dass die weiteren Brutmöglichkeiten im Umfeld zur Wahrung der Funktion ausreichen</li> <li>• bei einem Brutnachweis von einem der beiden genannten Arten ist jedoch in jedem Fall ein artenschutzrechtlicher Ausnahmeantrag n. § 45 BNatSchG zu stellen</li> <li>• ein analoges Vorgehen ist für den Fall nachgewiesener Fledermäuse am oder im Gebäude erforderlich; Potenziale bestehen vor allem im Bereich der hinterlüfteten und schadhafte Gaubenverkleidungen</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>falls Tiere entdeckt werden, ist das weitere Vorgehen ggfs. mit dem LUA abzustimmen (möglich ist z.B. ein Verschluss der Einflugmöglichkeiten unter fachlicher Anleitung. Von einer weiterhin bestehenden ökologischen Funktion der Ruhestätten darf im Fall der hier zu erwartenden, an Hausfassaden quartiernehmenden Arten, namentlich der Zwergfledermaus, ausgegangen werden.)</li> <li>der Planungsraum dürfte wie das gesamte städtische Umfeld als Jagd-/Nahrungsraum von den einschlägigen in den Siedlungsraum vordringenden Arten (v.a. Zwerg- und Breitflügel-fledermaus) frequentiert werden, qualifiziert sich jedoch nicht durch eine darüber hinausgehende Eignung</li> </ul> <p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen</li> <li>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 bei Einhaltung der o.g. Vorprüfungen nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten</li> <li>eine behördliche Freistellung von der Umwelthaftung ist für den Bebauungsplan möglich</li> </ul>
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: gemischte Bauflächen sowie Parkplatzflächen; Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB somit erfüllt</p>  <p>Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Kreisstadt Neunkirchen (Quelle: Flächennutzungsplan Kreisstadt Neunkirchen)</p>



Kriterium	Beschreibung
Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 91 „Stadtkernerweiterung“ (3. Teiländerung) aus dem Jahr 2004. Da durch die vorgesehene Planung jedoch insbesondere die darin definierte überbaubare Fläche teils überschritten werden soll, das Maß der baulichen Nutzung mit der ursprünglich vorgesehen abgestuften Zahl der Vollgeschosse nicht eingehalten werden kann, die Vorzone im Bereich des Erdgeschosses als Fußgänger- und Aufenthaltsbereich (potenziell auch für eine gastronomische Nutzung) vorgesehen werden soll und im Bereich der festgesetzten öffentlichen Parkplatzfläche die Errichtung eines Parkdecks vorgesehen ist, ist die Umsetzung des Vorhabens nicht realisierungsfähig. Die Teiländerung des Bebauungsplanes ist erforderlich.</li> <li>• Die 8. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Stadtkernerweiterung“ ersetzt in ihrem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 91 „Stadtkernerweiterung“ (3. Teiländerung) der Kreisstadt Neunkirchen aus dem Jahr 2004.</li> </ul>  <p>Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 91 „Stadtkernerweiterung“, 3. Teiländerung (2004); Quelle: Kreisstadt Neunkirchen</p>

# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 7 BauNVO

## Kerngebiet (MK)

Der Bebauungsplan soll insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau des neuen Hauptstellengebäudes (Ver-

waltungs- und Kundengebäude) der Sparkasse Neunkirchen am Rande der Fußgängerzone schaffen.

Als Art der baulichen Nutzung wird aus diesem Grund ein Kerngebiet (MK) festgesetzt. Gemäß § 7 BauNVO dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Dem Planungsziel und auch der bestehenden Gebietsdarstellung wird damit Rechnung getragen. Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 91 „Stadtkernerweiterung“ (3. Änderung) setzt für das Plangebiet ein Kerngebiet fest.

Die Festsetzung eines Kerngebietes entspricht zudem den angrenzenden Nutzungen im Umfeld des Plangebietes in dem neben Einzelhandelsbetrieben, Cafés und



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplans, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

Restaurants, nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, einer großen Einkaufsmall mit Parkhäusern auch Wohnbebauung anzutreffen ist.

Es sind jedoch nicht alle Nutzungen des BauNVO-Kataloges an dem Standort realisierungsfähig bzw. aus städtebaulicher Sicht gewünscht. Demnach werden Vergnügungstätten und Tankstellen ausgeschlossen.

Durch den Ausschluss von Vergnügungstätten wird die Gefahr des Entstehens von Trading-Down-Effekten in dieser sehr prominenten und städtebaulich wertvollen Lage verhindert. An anderer Stelle im Stadtgebiet sind ausreichend Flächen für die Ansiedlung von Vergnügungstätten vorhanden. Im direkten Umfeld der Fußgängerzone würden diese zu negativen Imageentwicklungen führen.

Für Tankstellen ist das Gebiet insbesondere aufgrund des üblicherweise erhöhten Flächenbedarfs und der Erschließungssituation (Tankstellen sind auf Durchgangsverkehr und unkomplizierte Erschließung angewiesen) nicht geeignet. Zudem sind diese gestalterisch nur schwer zu integrieren.

## Maß der baulichen Nutzung

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

### Höhe baulicher Anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen im Plangebiet wird über die Festsetzung der maximalen Gebäudeoberkante exakt geregelt. Die maximalen Höhen werden dabei als üNHN-Höhen festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird die Höhenentwicklung auf eine Maximale begrenzt und so ein relativ einheitliches Erscheinungsbild im Planungsgebiet sichergestellt, sowie einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Umfeldes entgegengewirkt. Dies vermeidet, dass es durch die Realisierung von Nicht-Vollgeschossen zu unerwünschten Höhenentwicklungen kommt.

Mit der Höhenfestsetzung wird somit eine Einheitlichkeit sowohl von Bestand als auch geplanter Nutzung gewährleistet. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßi-

gen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

Für das neue Hauptstellengebäude der Sparkasse wird entsprechend der vorgesehenen städtebauliche Konzeption eine gestaffelte Höhe festgesetzt.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sowie durch andere Betriebsanlagen (z. B. Klima-, Lüftungsanlagen) kann die zulässige Gebäudeoberkante überschritten werden.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung einer GRZ von 1,0 im Bereich des Kerngebietes (MK) entspricht gemäß § 17 BauNVO dem Orientierungswert für die bauliche Nutzung dieser Gebiete.

Zudem sieht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 91 „Stadtkernerweiterung“ (3. Änderung) ebenfalls bereits eine GRZ von 1,0 für den Bereich vor.

Der hohen Grundflächenzahl wird durch ausgleichende Maßnahmen entgegengewirkt: Dächer und Stellplatzflächen sind zu begrünen (vgl. Festsetzung bzgl. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen).

### Zahl der Vollgeschosse

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimen-

sionale Maßfestsetzung notwendig. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption und dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 91 „Stadtkernerweiterung“ (3. Änderung).

Demnach sind für das neue Hauptstellengebäude der Sparkasse maximal fünf Vollgeschosse und für das Parkdeck maximal sechs Vollgeschosse zulässig, wobei das Parkdeck aufgrund der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen die Gebäudehöhe des Hauptbaukörpers nicht überschreitet.

Zusammen mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen kann durch die Festsetzung der Vollgeschosse insgesamt vermieden werden, dass es durch eine Ausnutzung der Geschossigkeit (Staffelgeschoss, Keller) zu einer unerwünschten Höhenentwicklung kommt.

Einer wesentlichen Beeinträchtigung des Stadtbildes wird damit entgegengewirkt.

## Bauweise

Gemäß. § 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 Nachbargrenzen angeordnet werden.

Die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise im Bereich des Kerngebietes (MK) entspricht der städtebaulichen Konzeption des geplanten Hauptstellengebäudes sowie den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 91 „Stadtkernerweiterung“ (3. Änderung). In der geschlossenen Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

Für den Bereich des geplanten Parkdecks wird demgegenüber eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung zulässig.

## Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß. § 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 gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht überschritten werden darf.

Die Baugrenzen orientieren sich unter Beachtung von Spielräumen an der städtebaulichen Konzeption der geplanten Bebauung (Hauptstellengebäude und Parkdeck).

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Hierzu zählen neben Raucher-Pavillons / Unterstellmöglichkeiten für die MitarbeiterInnen der Sparkasse u. a. auch Abstell- und Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder sowie Aufstell-/Unterstellflächen für Müllbehälter (im Falle der Ansiedlung einer Gastronomie ggf. gekühlt).

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Stellplätze).

Damit ist eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

## Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen mit Zufahrten

Gemäß. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen mit Zufahrten dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes ober- und unterirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes.

Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bereitgestellt (u. a. in einer Tiefgarage sowie im Parkdeck). Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Flächen für Stellplätze (auch Fahrradstellplätze) und Tiefgaragen mit Zufahrten sind demnach innerhalb der Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen mit Zufahrten sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Lüftungsschächte, Notausgänge, etc. sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen mit Zufahrten zulässig.

Dies gewährleistet die notwendige Flexibilität und eröffnet geringfügigen Spielraum bei der Ausgestaltung und Bauausführung.

Die Tiefgarageneinfahrt erfolgt von Seiten der Gasstraße.

Die Stellplatzsatzung der Kreisstadt Neunkirchen ist zu beachten. Der Nachweis hat im Zuge nachfolgender Genehmigungsverfahren zu erfolgen.

## Schutzflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind/ Flächen, die nur eingeschränkt nutzbar sind; hier: Gewässerstrandstreifen Blies

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Zum Schutz des örtlichen Gewässerlaufs (Blies) wird innerhalb des Plangebietes eine entsprechend gekennzeichnete Fläche festgesetzt, die von jeglicher Bebauung freizuhalten bzw. nur eingeschränkt nutzbar ist.

Die wasserrechtlichen Ge- und Verbote sowie die Bewirtschaftungsziele sind zu beachten.

Zu genehmigungspflichtigen Anlagen gehören auch Veränderungen der Bodenoberfläche.

Davon ausgenommen ist die Fläche des bestehenden Radweges sowie der Spundwand (Bestandsschutz).

## Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Gemäß. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die innerhalb des Plangebietes liegende Gustav-Regler-Straße (L 124) wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

## Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Mischverkehrsfläche

Gemäß. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der Bereich der Gasstraße sowie der öffentlichen Parkplatzfläche (Parkplatz „Alte Post“) wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Mischverkehrsfläche festgesetzt.

Die Errichtung eines Parkdecks ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ebenerdige Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Fläche dient dem Nachweis der erforderlichen Stellplätze der im Kerngebiet zulässigen Nutzungen. Zudem werden weitere öffentliche Stellplätze bereitgestellt.

Die Anlage von E-Ladestationen (Autos, Fahrräder) und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder ist zulässig.

Die Erschließung des Bliesufers ist über die Mischverkehrsfläche gewährleistet.

## Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: „Buswarteplatz“

Gemäß. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der innerhalb des Plangebietes liegende öffentliche Buswarteplatz der Kreisstadt Neunkirchen wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: „Buswarteplatz“) festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

Zu Zwecken der Erschließung des Parkdecks darf die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Buswarteplatz“ genutzt werden.

## Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: „Fußgängerbereich, öffentlicher Platz“

Gemäß. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich, öffentlicher Platz“ bildet u. a. den Entrée zur Fußgängerzone und dient als multifunktionale Platzfläche dem allgemeinen Aufenthalt zum Zwecke der Erholung, Freizeitgestaltung oder des Kinderspiels.

Flächen für die Außenbewirtschaftung von Gastronomiebetrieben und sonstige Aufenthaltsmöglichkeiten (Sitzstufen, Sitzbänke, etc.) sind in diesem Bereich zulässig. Ebenso ist die Anlage von E-Ladestationen (Fahrräder) und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder zulässig.

Zu Zwecken der Anlieferung der Einzelhandels- und Gewerbebetriebe darf die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich, öffentlicher Platz“ genutzt werden.

## Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: „Öffentlicher Fuß- und Radweg“

Gemäß. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der innerhalb des Plangebietes liegende öffentliche Fuß- und Radweg entlang des Bliesufers wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Öffentlicher Fuß- und Radweg) festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

## Anschluss an Verkehrsflächen; hier: Ein- und Ausfahrtbereich zur Gustav-Regler-Straße

Gemäß. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Ein- und Ausfahrten zur Gustav-Regler-Straße (L 124) sind nur in dem dafür vorgesehenen Bereich zulässig.

Dies dient der Vermeidung von Störungen des Verkehrsflusses der stark befahrenen Landesstraße.

## Versorgungsflächen / -anlagen

Gemäß. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet zukünftig mit Elektrizität versorgt werden kann ohne gesonderte Flächen hierfür festzusetzen.

## Öffentliche Grünflächen

Gemäß. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zur Eingrünung des Plangebietes werden angrenzend an den bestehenden Fuß- und Radweg sowie entlang des Bliesufers öffentliche Grünflächen festgesetzt.

## Wasserflächen; hier: „Blies“

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Die innerhalb des Plangebietes verlaufenden Teilflächen der „Blies“ werden als Wasserflächen festgesetzt und damit im Bestand übernommen.

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

Gemäß. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u. a. Fledermäuse, Gebäudebrüter) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende, artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

## Nutzung erneuerbarer Energien

Gemäß. § 9 Abs. 1 Nr. 23 B BauGB

Bei der Errichtung der Gebäude sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere Solarenergie) vorzusehen (u. a. Leitungsstränge, Schächte, ggf. auch statische Aufwendungen im Dachbereich). Hiermit wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

## Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß. § 9 Abs. 1 Nr. 25 A i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage des Plangebietes am Rande der Fußgängerzone und am Ufer der Blies ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Stadtbild erzielt.

Die Festsetzungen dienen insbesondere der Eingrünung oberirdischer Stellplätze im Kerngebiet (MK) sowie der Begrünung von Flachdächern und Tiefgaragendächern zur naturschutzfachlichen Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas. Hierzu trägt auch die verpflichtende Begrünung der Fassaden des Parkdecks bei (mind. 30 %). Eine natürliche Be- und Entlüftung sowie auch die Entrauchung des Parkdecks ist sicherzustellen.

Zudem wird hierdurch gleichzeitig ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

## 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 bestehenden Bebauung in der unmittelbaren Umgebung bereits grundsätzlich vorhanden.

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

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

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

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Die getroffenen Festsetzungen wurden zur Gewährleistung einer einheitlichen und typischen Gestaltung des Stadtbildes definiert und vermeiden gestalterische Negativwirkungen.

Die getroffenen minimalen Einschränkungen bei der Fassaden- und der Dachgestaltung sollen Auswüchse (z.B. glänzende Materialien) verhindern.

Die Vorgabe, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer zu begrünen sind, dient einerseits der naturschutzfachlichen Aufwertung des Plangebietes, andererseits wird hiermit zugleich ein Beitrag zum Klimaschutz und der Rückhaltung von Niederschlagswasser geleistet.

Durch die Einhausung bzw. sichtgeschützte Anordnung von Standflächen für Mülltonnen sollen darüber hinaus nachteilige Auswirkungen auf das Stadtbild vermieden werden.

Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

### Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6a BauGB

Die nachrichtlichen Übernahmen sollen Hinweisfunktion für die nachfolgenden Nutzer als auch für die Vollzugsebene haben.

### Überschwemmungsgebiet (§ 76 WHG) und Vorranggebiet für Hochwasserschutz (VH)

Das Plangebiet liegt größtenteils in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gem. § 76 Abs. 2 WHG und § 79 Abs. 1 SWG in Verbindung mit § 79 Abs. 2 SWG. Dies wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Das Überschwemmungsgebiet (ÜSG) wurde mit der Verordnung vom 11.11.2000 festgesetzt und basiert auf der Berechnung des 100-jährlichen Hochwassers.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet in einem Vorranggebiet Hochwasserschutz (VH) gem. Landesentwicklungsplan 2004 Teilabschnitt Umwelt.

Gebäude im Bereich des Kerngebietes (MK) sind daher hochwasserangepasst zu erstellen.

Das Parkdeck ist bei Hochwasser als durchström- und flutbare Konstruktion auszubilden. Die Tiefgarage des Neubaus ist hochwasserangepasst auszuführen.

Eine gutachterliche Stellungnahme zur Hochwassersituation wurde durchgeführt. Da es zu keiner signifikanten Verschlechterung der Hochwasserlage für Dritte, zu keiner signifikanten Verschlechterung des Abflusses und der Wasserspiegellagen kommt und die Retentionsraumbilanz ausgeglichen bzw. positiv ist, stehen die Zielvorgaben des „Vorranggebietes Hochwasserschutz“ nicht entgegen.

### Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78b WHG)

Die überwiegende Lage innerhalb eines Gebiets, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - „HQ extrem“) wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Daraus resultiert die Empfehlung einer an diese Lage angepassten Bauweise gemäß folgender Literatur unter: <https://www.fibund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/>.

Gem. § 78c Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

### Begrenzung von Unfallfolgen für Mensch und Umwelt aufgrund schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einem Gasbehälter des Gaswerks Neunkirchen. Daher wurde eine gutachterliche Stellungnahme zur Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstandes um den Betriebsbereich des Gaswerks Neunkirchen der KEW-Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG, 66358 Neunkirchen erstellt:

Der aus dem vor Ort festgelegten Szenario berechnete, empfohlene angemessene Sicherheitsabstand beträgt 39 m um die TKW-Entleerstation. Der Abstand des ge-

planten Gebäudekomplexes Bahnhofstraße 48 und 50 zu der TKW- Entleerstation der KEW AG beträgt ca. 80 m. D.h. das Objekt befindet sich außerhalb der oben berechneten angemessenen Sicherheitsabstände sowohl im Explosionsfall, als auch was die max. untere Zündndistanz angeht. Das geplante Parkdeck befindet sich zwar zu einem kleinen Teil innerhalb des empfohlenen Sicherheitsabstands, ist aber von der gasdichten Mauer abgeschirmt. Zudem ist nicht davon auszugehen, dass es sich bei der geplanten Größe des Parkdecks um ein Schutzobjekt im Sinne des § 3 Abs. 5d) BImSchG handelt.

# Auswirkungen des Bebauungsplans, 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 Teiländerung eines Bebauungsplans 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
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

## 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 Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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 Lebensbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf die

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

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wurden so gewählt, dass sich das Bauvorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügt. Zusätzlich schließen die getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebiets jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen könnte.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist in erster Linie durch Einzelhandels- und Gewerbebetriebe sowie im Bereich der Bahnhofstraße auch durch Wohnnutzungen geprägt. Darüber hinaus findet sich das Saarpark-Center als große Einkaufsmall mit den dazugehörige Parkhäusern unmittelbar westlich des Plangebietes. Gegenseitige Beeinträchtigungen des Plangebiets mit dem Bestand im Umfeld sind daher nicht zu erwarten.

Zudem wurden vorab verschiedene Fachgutachten erstellt (gutachtliche Stellungnahme zur Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstandes um den Betriebsbereich des Gaswerks Neunkirchen der KEW-Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG; gutachterliche Stellungnahme zur Hochwassersituation), die die Verträglichkeit des Vorhabens geprüft und positiv beschrieben haben. Derzeit werden noch Schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Das Ergebnis wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Darüber hinaus existiert für das Plangebiet bereits ein Bebauungsplan, der die zu realisierende Art der baulichen Nutzung grundsätzlich ermöglicht (festgesetztes Kerngebiet).

Es kommt somit zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die vorgesehene Planung.

## Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Stadt- und Landschaftsbilds

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits überwiegend bebaute bzw. versiegelte Fläche am Rande der Fußgängerzone von Neunkirchen. Mit der geplanten Bebauung wird das Areal sinnvoll nachverdichtet und gleichzeitig ein innerstädtischer „Schandfleck“ (ehem. „Wienerwald“ - aktuell teils leerstehend) beseitigt. Das Erscheinungsbild des Plangebietes als auch das Stadtbild insgesamt wird dadurch städtebaulich und gestalterisch aufgewertet.

Auch von der Anordnung und Gestaltung der geplanten Baukörper geht insgesamt keine erheblich dominierende Wirkung im Vergleich zur Umgebung aus bzw. wird der Standort durch das architektonische Konzept seiner Funktion gerecht.

Die städtebauliche Konzeption des neuen Hauptstellengebäudes der Sparkasse sieht vor, dass sich das Gebäude fließend nach Süden zur Stadt hin zu einem Hochpunkt entwickeln wird, um dann zum Landschaftsraum, nach Westen wieder weich abzufallen.

Eine erheblich dominierende Wirkung gegenüber der Bestandssituation ist somit nicht zu erwarten.

Die Begrünungen im Plangebiet (Begrünung der Flachdächer, Eingrünung Stellplätze, ...) tragen ebenfalls dazu bei, dass keine negativen Auswirkungen auf das Stadtbild entstehen.

Somit geht keine Beeinträchtigung des Stadtbildes einher.

## Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits größtenteils versiegelte und bebaute Gebiet am Rande der Fußgängerzone von Neunkirchen.

Der Geltungsbereich weist durch die bestehenden Nutzungen auf der Fläche selbst sowie in der unmittelbaren Umgebung (u. a. Lage im innerstädtischen Bereich an der sehr stark befahrenen Gustav-Regler-Stra-

ße, sehr stark versiegeltes Umfeld, hohe Lärm- und Störwirkung durch Verkehr und Fahrzeugbewegungen auf dem Parkplatz sowie Fußgänger auf der Uferpromenade) mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen, Bewegungsunruhen sowie Lärmemissionen und den daraus resultierenden Störungen bereits eine starke Vorbelastung auf.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt (u.a. Rodungsfrist; Überprüfung auf realen Besatz).

Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten sind demnach nicht zu erwarten.

Vom Planvorhaben sind keine Schutzgebiete, insbesondere keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten.

Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen. Da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essenzielle 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 bei Einhaltung der o.g. Vorprüfungen nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadengesetz nicht zu erwarten.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

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

Mit der Realisierung des Planvorhabens wird es zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen, das in erster Linie durch die Beschäftigten und Besucher des geplanten Hauptstellengebäudes der Sparkasse hervorgerufen werden wird. Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Plangebietes auf ober- und unterirdischen Stellplatzflächen (Tiefgarage) sowie in dem Parkdeck geordnet. Dies trägt dazu bei, dass ruhender Verkehr und Parksuchverkehr in der Umgebung des Plangebietes vermieden werden.

Aufgrund der ausreichenden Dimensionierung der angrenzenden Straßen (Gustav-

Regler-Straße, Gasstraße) kann der zusätzlich entstehende Verkehr wohl aufgenommen werden.

Die Zufahrt zur Tiefgarage des neuen Hauptstellengebäudes der Sparkasse wird ausschließlich über die Gasstraße erfolgen.

Im Bereich der Gustav-Regler-Straße (L 124) erfolgt die Zufahrt zum Buswartepplatz von zentraler Stelle. Diesbezüglich finden Abstimmungen mit dem Landesbetrieb für Straßenbau (LfS) hinsichtlich einer verträglichen Anbindung statt, um die Leistungsfähigkeit und den Verkehrsfluss der L 124 nicht zu beeinträchtigen.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind aufgrund der bestehenden Bebauung bereits in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes vorhanden. Unter Beachtung der Kapazitäten und der getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Das Plangebiet ist demnach im Trennsystem zu entwässern.

### **Auswirkungen auf Belange des Klimas**

Das Grundstück ist derzeit bereits zu einem Großteil versiegelt. Durch das geplante Vorhaben findet mit dem Bau des neuen Hauptstellengebäudes der Sparkasse Neunkirchen und des Parkdecks insgesamt eine Nachverdichtung statt, wodurch auch eine zusätzliche Versiegelung stattfindet. Durch die Inanspruchnahme des im Siedlungsbestand vorhandenen Potenzials, die Begrünung, die Anpflanzung von Bäumen und in Anbetracht der eher geringen Größe des Plangebietes können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas insgesamt jedoch ausgeschlossen werden.

Zudem wurden besondere Festsetzungen getroffen, die einen Beitrag zum Klimaschutz leisten (u. a. Dachbegrünung bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern; Fassadenbegrünung Parkdeck).

### **Auswirkungen auf den Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt größtenteils in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gem. § 76 Abs. 2 WHG und § 79 Abs. 1 SWG in Verbindung mit § 79 Abs. 2 SWG. Dieses Überschwemmungsgebiet (ÜSG)

wurde mit der Verordnung vom 11.11.2000 festgesetzt und basiert auf der Berechnung des 100-jährlichen Hochwassers. Weiterhin befindet sich das Plangebiet in einem Vorranggebiet Hochwasserschutz (VH) gem. Landesentwicklungsplan 2004 Teilabschnitt Umwelt.

Gebäude im Bereich des Kerngebietes (MK) sind daher hochwasserangepasst zu erstellen. Das Parkdeck ist bei Hochwasser als durchström- und flutbare Konstruktion auszubilden. Die Tiefgarage des Neubaus ist hochwasserangepasst auszuführen.

Eine gutachterliche Stellungnahme zur Hochwassersituation wurde durchgeführt. Da es zu keiner signifikanten Verschlechterung der Hochwasserlage für Dritte, zu keiner signifikanten Verschlechterung des Abflusses und der Wasserspiegellagen kommt und die Retentionsraumbilanz ausgeglichen bzw. positiv ist, stehen die Zielvorgaben des „Vorranggebietes Hochwasserschutz“ nicht entgegen.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet größtenteils in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - „HQ extrem“).

Es wird daher vorsorglich empfohlen, die Bauweise an die Lage innerhalb des Risikogebietes anzupassen. Die dazu in der einschlägigen Literatur (z.B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ vom Mai 2013) aufgeführten Empfehlungen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebs-sicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung hochwasser-gefährdender Stoffe etc.) sollen beachtet werden.

In Anbetracht der klimatischen Veränderungen wird zudem vorsorglich darauf hingewiesen, dass Oberflächenabflüsse (aufgrund von Starkregenereignissen) einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden müssen. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besonderer Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestal-



tung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

### **Auswirkungen auf die Belange der Versorgung der Bevölkerung**

Die Sparkasse ist eine Institution, die die Grundversorgung der BürgerInnen gewährleistet.

Mit Realisierung der Planung wird der Standort der Sparkasse in der Innenstadt von Neunkirchen langfristig gesichert und somit auch die Grundversorgung der BürgerInnen für die Zukunft sichergestellt.

### **Auswirkungen auf private Belange**

Es sind keine erheblich negativen Auswirkungen der Planung auf private Belange bekannt. Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

### **Auswirkungen auf alle sonstigen Belange**

Alle sonstigen bei der Aufstellung 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 abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

### **Argumente für die Verabschiedung der Teiländerung des Bebauungsplans**

- Neubau des Hauptstellengebäudes der Sparkasse als architektonischer Akzent in prominenter und städtebaulich wertvoller Lage in der Innenstadt von Neunkirchen.
- Zugleich Revitalisierung einer entwicklungsbedürftigen Fläche am Rande der

Fußgängerzone und Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes (ehem. „Wienerwald“) - dem Gebot der Innen- vor Außenentwicklung wird Rechnung getragen.

- Gebiet ist bereits im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Neunkirchen, als auch im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 91 „Stadtkernerweiterung“ (3. Änderung, 2004) als Kerngebiet bzw. Parkplatzfläche vorgesehen.
- Die Neubebauung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein, Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf das Stadtbild
- Geringer Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist weitestgehend vorhanden
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

### **Argumente gegen die Teiländerung des Bebauungsplanes**

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Teiländerung des Bebauungsplans sprechen.

## **Fazit**

Im Rahmen des Verfahrens zur Teiländerung des Bebauungsplans wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Kreisstadt Neunkirchen zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.