



Bebauungsplan I/14, Teil 2 "City Center Völklingen". 1. Änderung des B-Planes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch. 1. Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf. 2. Einleitung des Verfahrens zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB und der Behörden gem. § 4 BauGB i.V.m § 4a BauGB.

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtplanung und -entwicklung	<i>Beteiligt:</i>
---	-------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Ö / N</i>
Ortsrat Völklingen (Anhörung)	Ö
Ausschuss "Innenstadtentwicklung" (Vorberatung)	N
Stadtrat (Entscheidung)	Ö

Beschlussentwurf

Dem Entwurf wird zugestimmt. Die Verwaltung wird mit der Durchführung der notwendigen Verfahrensschritte gem. den §§ 3 und 4 BauGB i.V.m. 4a BauGB beauftragt.

Sachverhalt

In seiner Sitzung am 13.09.2016 hat der Stadtrat beschlossen, den Bebauungsplan I/14, Teil 2 "City Center Völklingen" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch zu ändern.

Der zurzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan I/14, Teil 2 "City Center Völklingen" enthält planungsrechtliche Festsetzungen, die sehr konkret auf den genehmigten Bauantrag "City Center Völklingen" (Aktenzeichen: 73/2012) abgestimmt waren. Damit das Grundstücksareal jetzt erfolgreich vermarktet werden kann, ist es erforderlich, den Bebauungsplan zu ändern, damit die planungsrechtlichen Vorgaben mit den Inhalten der Neubauplanung von Modepark Röther abgestimmt werden können.

Dieser Abstimmungsprozess beanspruchte einen längeren Zeitraum, da der Investor immer wieder Änderungen an seiner Neubauplanung vorgenommen hat. Mit Planungsstand 09.05.2017 wurde dann der Verwaltung eine Grundrissdarstellung des Erdgeschosses vorgelegt, auf deren Grundlage eine erneute Anpassung des Bebauungsplanentwurfes erfolgen konnte. (Siehe beigefügte Anlage).

Der nun vorliegende Bebauungsplanentwurf (Stand Juni 2017) ist am 20.06.2017 vom Investor schriftlich "freigegeben" worden, Änderungen der Neubauplanung können daher ab jetzt nur noch im Rahmen der vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen.

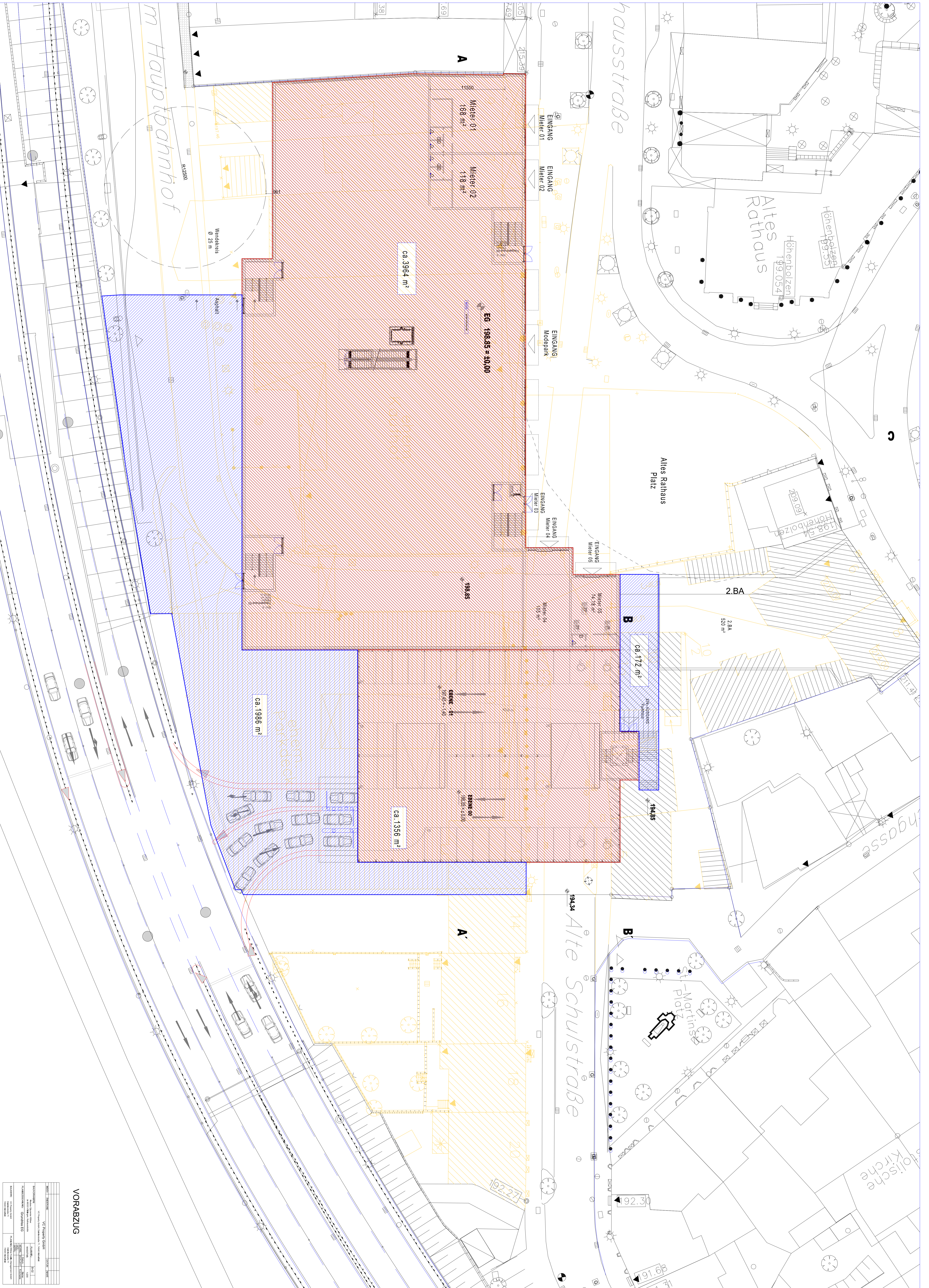
Weitere Erläuterungen zum Bebauungsplanentwurf können bei Bedarf in

der Sitzung erfolgen.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Entwurf des Bebauungsplanes I/14, Teil 2 "City Center Völklingen"; 1. Änderung zuzustimmen, und die Durchführung der notwendigen Verfahrensschritte gem. den §§ 3 und 4 BauGB i.V.m. 4a BauGB einzuleiten.

Anlage/n

- Modepark Röther Neubauplanung Völklingen - Stand 090517 (öffentlich)
- B-plan I-14, Teil 2 - 1. Änderung; Begründung - Stand Juni 2017 (öffentlich)
- B-Plan I-14, Teil 2 - 1. Änderung; Planzeichnung - Stand Juni 2017 (öffentlich)



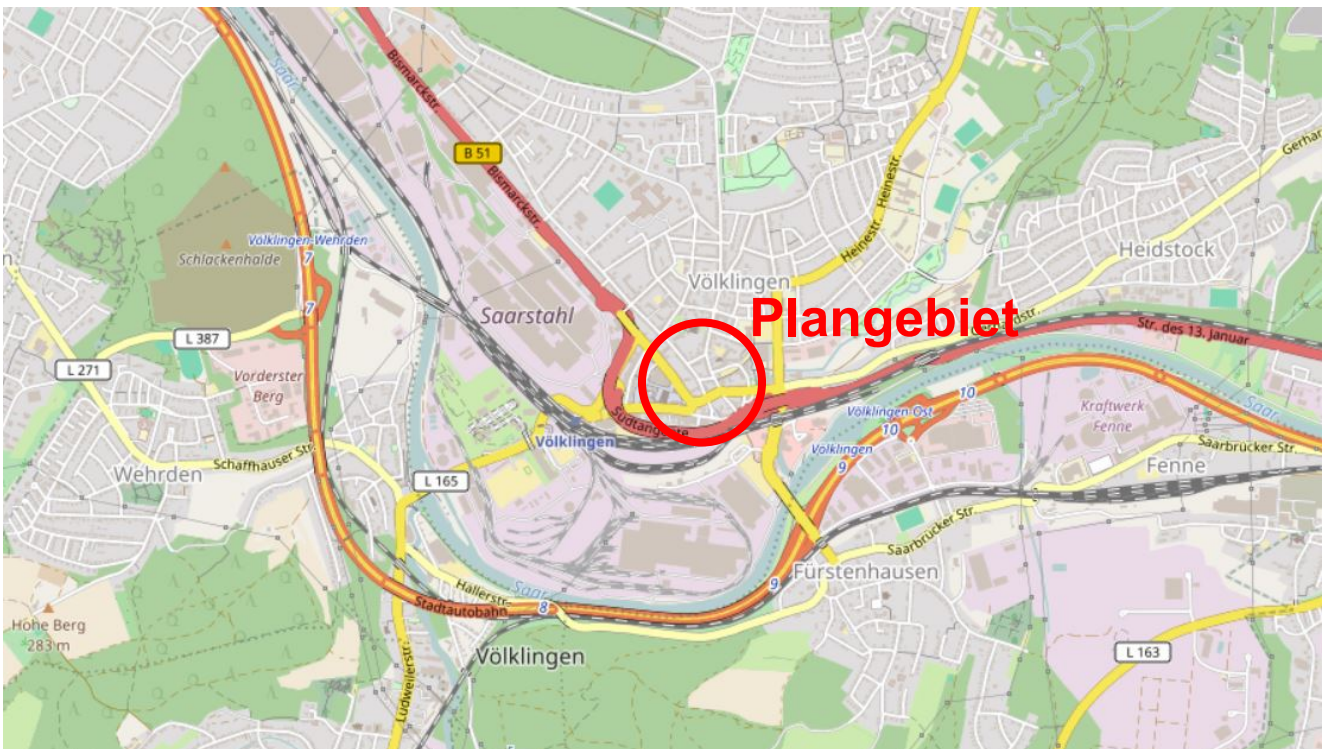
VORABZUG

PROJEKTLEITER	VE Pflanzl/Schwarz	12.09.2018
PROJEKTANT	Christian Pflanzl	
VORBEREITUNG	Christian Pflanzl	
VERZEICHNIS	Christian Pflanzl	
VORBEREITUNG	Christian Pflanzl	
VERZEICHNIS	Christian Pflanzl	
VORBEREITUNG	Christian Pflanzl	
VERZEICHNIS	Christian Pflanzl	
VORBEREITUNG	Christian Pflanzl	
VERZEICHNIS	Christian Pflanzl	
VORBEREITUNG	Christian Pflanzl	
VERZEICHNIS	Christian Pflanzl	

MITTELSTADT VÖKLINGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. I/14 Teil 2 „CITY-CENTER VÖKLINGEN“ 1.ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG



Lage im Raum, Quelle: <https://www.openstreetmap.de/karte.html>, genordet, ohne Maßstab

Stand:

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB

Bearbeitet für die Mittelstadt Völklingen
Im Juni 2017



ARBEITSGRUPPE STADT - UND
UMWELTPLANUNG GMBH

Saarbrücker
66333
Telefon:
Fax:
email:

Strasse 178
VÖKLINGEN
06898 / 33077
06898 / 37403
info@agsta.de

INHALT

Seite

1.	VORBEMERKUNGEN	3
2.	PLANGEBIET	3
	2.1 Lage, Abgrenzung und Größe	3
	2.2 Bestandssituation.....	4
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	6
4.	KONZEPTION / FESTSETZUNGEN.....	7
5.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	13
6.	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	14
7.	AUSWIRKUNGEN DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES UND ABWÄGUNG.....	14
8.	ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG / PRÜFUNG (SAP)	17

1. VORBEMERKUNGEN

Der Rat der Mittelstadt Völklingen hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/14 Teil 2 „City-Center Völklingen“ 1. Änderung gefasst, der die erforderlichen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Realisierung eines Einzelhandelszentrums in zentraler Innenstadtlage schaffen soll. Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB geändert.

Planungserfordernis

Seit Aufgabe der Kaufhofnutzung im Jahr 1999 liegen die Flächen und Gebäude des Kaufhauses und des Parkhauses brach. Die Innenstadt wurde dadurch empfindlich geschwächt, was durchaus auch negative Auswirkungen auf das gesamte Völklinger Zentrum hatte, das heute von Leerständen und städtebaulichen Missständen gekennzeichnet ist. Das Mittelzentrum kann in seiner derzeitigen Situation seine ihm zugeteilte zentralörtliche Versorgungsfunktion nur bedingt erfüllen.

Aus diesem Grund ist es dringend erforderlich, dass der Entwicklung entgegengesteuert wird. An den Zielen des rechtskräftigen Bebauungsplans wird festgehalten und die Errichtung eines Einzelhandelszentrums angestrebt.

Planungsziel

Der zentral in der Innenstadt von Völklingen gelegene Bereich des ehemaligen Kaufhofareals einschließlich des Parkhauses und der angrenzenden Umgebung soll städtebaulich neu geordnet und attraktiviert werden. Dazu soll im Programmgebiet Stadtumbau West ein starkes Einzelhandelszentrum mit flankierenden Nutzungen entstehen, das dem Trading Down Effekt des Umfelds entgegenwirkt.

Dabei nimmt neben dem Gebäude auch die Gestaltung des Vorplatzes zum historischen Rathaus hin eine bedeutende Rolle ein.

Zwischenzeitlich konnte ein neuer Investor für das Projekt gewonnen werden, dessen Entwicklungsziel mit dem Grundsatz des rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 2012 vereinbar ist. Die Planungsabsichten des Investors weichen in Details von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ab, wodurch eine Änderung notwendig wird. Durch den Wechsel des Investors nimmt das Projekt nun aber andere Kubaturen an, die eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans veranlassen und erforderlich machen.

Formal

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten die in der Planzeichnung (Teil A) bzw. im Textteil (Teil B) genannten Gesetze und Verordnungen.

Die Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung GmbH (agstaUMWELT), Saarbrücker Straße 178, in 66333 Völklingen, wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.

2. PLANGEBIET

2.1 Lage, Abgrenzung und Größe

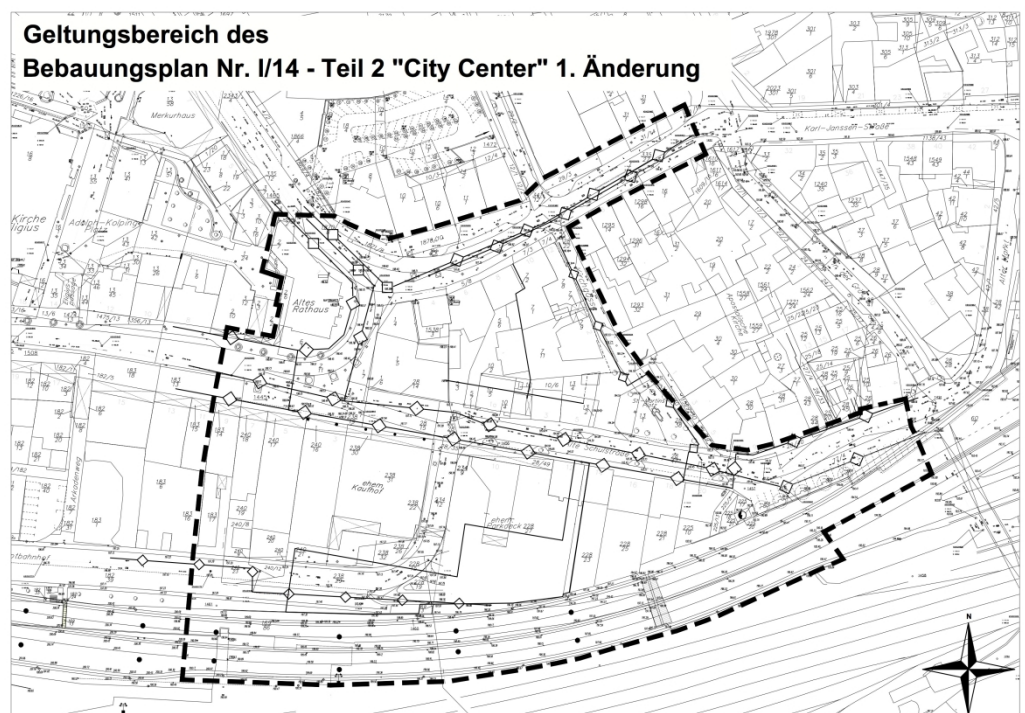
Bei dem Plangebiet handelt es sich um das innerstädtische Areal der ehemaligen Kaufhoffiliale einschließlich des Parkhauses und den angrenzenden Verkehrsflächen. Das Areal befindet sich gegenüber des

historischen Rathauses am Rand des so genannten „Innenstdtdreiecks“.

Der Geltungsbereich wird im Süden von der weitgehend aufgeständerten B51 und im Norden von der Karl-Jansen-Straße begrenzt. Darüber hinaus umfasst der Geltungsbereich die Straßen Kirchgasse im Osten und die Alte Schulstraße, sowie einen Teil der Rathausstraße.

Das Plangebiet wird von dem Bebauungsplan Nr. I/14 Teil 1 „Innenstdtdreieck“ teilweise umschlossen. In östlicher Richtung zum Geltungsbereich liegt die Fußgängerpassage in der Verlängerung des Arkadenwegs.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 3 ha.



Der Geltungsbereich liegt innerhalb des förmlich festgelegten Programmgebiets „Stadtumbau West“ und innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Völklingen - Zentrum“.

2.2 Bestandssituation

Bau- und Nutzungsstruktur

Ein Teil der vorgenutzten Gebäude ist noch vorhanden, steht jedoch leer. Die Abrissarbeiten haben bereits begonnen. Der Bereich gegenüber des Alten Rathauses ist bereits geräumt und liegt brach.

Die Rathausstraße verlief ursprünglich unter dem Kaufhofgebäude hindurch und ging in die Alte Schulstraße über. Derzeit sind die beiden Straßen durchgängig befahrbar.

In der IV-V-geschossigen Randbebauung der Rathausstraße dominieren in den Erdgeschossen Einzelhandel und Dienstleistungen und zum Teil Wohnen

in den Obergeschossen. Ergänzt werden die Nutzungen durch öffentliche Einrichtungen (Altes Rathaus, St. Eligius- Kirche).

In der Straße Am Hauptbahnhof, die an die südlich gelegenen Bahnanlagen bzw. an die B51 angrenzt, befinden sich Parkplätze, die man über eine fußläufige Verbindung im westlichen Geltungsbereich von der Rathausstraße aus erreichen kann.

Die Nutzungsstruktur der Rathausstraße setzt sich in der Poststraße und der Bismarckstraße fort, wobei die Struktur im weiteren Verlauf der Alten Schulstraße und entlang der Kirchgasse in ein Mischgebiet bzw. ein besonderes Wohngebiet übergeht.

Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Rathausstraße, Karl-Jansen-Straße, Bismarckstraße und die B51 für den Fahrverkehr erschlossen. Die fußläufige Erschließung kann zudem über die Kirchgasse erfolgen. Die Gebäude an der Alten Kirchgasse werden über den St. Martins-Platz erschlossen. Entlang der Rathausstraße führen einige Buslinien, wodurch das Gebiet sehr gut durch den ÖPNV erschlossen ist.

Altlasten

In seiner Stellungnahme vom 29. April 2010 weist das Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz auf 12 im Planbereich existierende Altlastenverdachtsflächen hin, wobei bis auf eine Ausnahme bei der Rathausstraße 15 kein Handlungsbedarf besteht. Auf den Bereich des ehemaligen Parkhauses wird ebenfalls hingewiesen. Dieser ist in der Planzeichnung als Verdachtsstandort gekennzeichnet.

Störfallbetriebe (Seveso II)

Die geplante Nutzung ist kein Störfallbetrieb gemäß Seveso II – Richtlinie. Das Plangebiet befindet sich nach jetzigem Kenntnisstand nicht innerhalb des Achtungsabstandes eines Störfallbetriebs.

Kampfmittel

Das Landespolizeipräsidium LPP 124 (Kampfmittelbeseitigungsdienst) schließt im Planungsbereich Munitionsgefahren nicht aus. Eine Überprüfung vor geplanten Erdarbeiten wird empfohlen.

Naturraum

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Einheit Völklinger Saartal, NE 197.2.

Biotoptypen/Freiraum

Der Geltungsbereich ist nahezu vollständig baulich bzw. als Verkehrsfläche genutzt. Lediglich ein schmaler Streifen zwischen dem ehemaligen Parkhaus und der südlich angrenzenden aufgeständerten B51 ist unversiegelt und mit Bodendeckern bepflanzt. Durch die benachbarte Nutzung, insbesondere die B 51 und die Bahnflächen ist die Fläche als naturfern und stark anthropogen überformt zu bezeichnen.

Naturnahe Flächen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Geologie

Gemäß hydrogeologischer Karte des Saarlandes beinhaltet das Plangebiet Festgesteine von vernachlässigbarem Wasserleitvermögen.

Gewässer

Im Plangebiet selbst existieren keine Oberflächengewässer. Die Saar und ihr Überschwemmungsgebiet werden von der Planung nicht berührt.

Klima

Laut Klimakarte des Regionalverbandes Saarbrücken befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb eines mittel belasteten Siedlungsklimatops. Hitzestress und Schwüle treten zeitweilig und besonders

in den Tallagen auf. Nachts tritt aufgrund der relativ dichten Bebauung nur eine mäßige Abkühlung ein.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

LEP Siedlung

Für die Mittelstadt Völklingen legt der LEP Siedlung ein Mittelzentrum fest, das sich an einer Siedlungsachse 1. Ordnung befindet (entlang der BAB 620). Völklingen liegt zudem in der Kernzone des Verdichtungsraumes.

Als innerörtlich integrierten Standort definiert der LEP Siedlung Standorte, die in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungskern der betreffenden Stadt oder Gemeinde stehen und in das vorhandene Siedlungsgefüge städtebaulich eingebunden sind. Dazu zählt das Innenstadtdreieck.

Damit steht das geplante Einzelhandelszentrum den Vorgaben des LEP Siedlung nicht entgegen. Vielmehr dient das Vorhaben dazu, dass die Stadt Völklingen ihre Funktion als Versorgungszentrum mit mittelzentralem Verflechtungsbereich künftig erfüllen kann.

Am Standort werden Verkaufsflächen in einer Größenordnung von über 5.000 qm vorgesehen.

Als Ziel (51) formuliert der LEP Siedlung:

Für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über 5.000 qm Verkaufsfläche ist in der Regel die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens erforderlich.

Aus diesem Grund wurde im Jahr 2011 von der Obersten Landesplanungsbehörde ein Raumordnungsverfahren (ROV) gemäß § 9 SLPG durchgeführt.

In der raumordnerischen Beurteilung vom 26.08.2011 wurde festgestellt, dass das Vorhaben eines zentralen Einkaufszentrums in der Mittelstadt Völklingen in der beantragten Konfiguration mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmt und dem Vorhaben insbesondere Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes, Teilabschnitt „Siedlung“ und „Umwelt“, nicht entgegenstehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans und das Vorhaben bewegen sich nach wie vor innerhalb der Vorgaben des ehemals gefassten Raumordnungsbescheids des ROVs. Die Mittelstadt Völklingen geht davon aus, dass die Änderung des Bebauungsplans daher kein neues ROV erforderlich macht.

LEP Umwelt

Der Landesentwicklungsplan Umwelt enthält keine dem Vorhaben entgegenstehenden Grundsätze oder Zielvorgaben.

Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm enthält keine Zielvorgaben für den Innenstadtbereich.

<i>Flächennutzungsplan</i>	Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden.
<i>Landschaftsplan</i>	Das Plangebiet ist im Landschaftsplan des Regionalverbandes Saarbrücken als Siedlungsfläche und Verkehrsfläche (B51) dargestellt. Landschaftsplanerische Vorgaben existieren nicht.
<i>Natura2000</i>	Schutzgebiete im Sinne der FFH-Richtlinie bzw. EU-Vogelschutzrichtlinie sind nicht betroffen.
<i>Schutzgebiete nach SNG</i>	Es existieren weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld Schutzgebiete gem. § 16ff SNG. Geschützte Biotope im Sinne des § 22 SNG sind ebenfalls nicht betroffen.
<i>ISEK</i>	Das integrierte Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Völklingen wird derzeit fortgeschrieben und nimmt die Aussage des Bebauungsplans des innerstädtischen Einkaufszentrums zur Stärkung der City Völklingens auf.

4. KONZEPTION / FESTSETZUNGEN

Das Projekt des innerstädtischen Einzelhandelszentrums bestimmt die künftige Entwicklung der Völklinger City maßgeblich mit. Grundsätzliche Voraussetzung für die Umsetzung ist der Abriss des maroden Gebäudebestands. Da die meisten Gebäude sich in städtischem Besitz befinden, stellt dies keine Hürde dar und hat bereits begonnen. Lediglich das Grundstück in der Karl-Janssen-Straße 4 befindet sich noch in Privatbesitz. Die Mittelstadt Völklingen bemüht sich derzeit um den Erwerb der Liegenschaft zur langfristigen Entwicklung hochwertiger Strukturen innerhalb des Citybereichs, da die Fläche für die Realisierung der Planung, für die dringend erforderliche Stärkung der Innenstadt und für die Sicherung der zentralörtlichen Funktion unerlässlich ist. Näher wird auf die Erforderlichkeit des Abrisses aller in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäude in den folgenden Kapiteln eingegangen. Der Abriss ist notwendig, um die Attraktivität zu steigern und die Kaufkraft der Einwohner Völklingens in den City Bereich zu lenken und dort zu binden.

Art der baulichen Nutzung Ziel ist die Entwicklung eines Einzelhandelszentrums in zentraler Innenstadtlage, das zur Ergänzung des mittelzentralen Versorgungsangebots dringend erforderlich ist. Der Standort im Bereich des sogenannten Innenstadtdreiecks ist hierfür bestens geeignet. Die Lage ermöglicht die Errichtung eines Einkaufszentrums, das sowohl fußläufig als auch für den Fahrverkehr optimal erschlossen ist, das aber lage- und anlagenbedingt keine erhebliche Beeinträchtigung umliegender Wohnnutzung, die für ein lebendiges Zentrum ebenso wichtig sind, mit sich bringt und daher raumverträglich realisiert werden kann.

Die Situation am Standort ist derzeit als gravierender städtebaulicher Missstand zu bezeichnen. Der Funktionsverlust (Leerstand, fehlende Versorgungsfunktion) und die gestalterischen Defizite (Brache, Gebäuderuinen in zentraler Lage) belasten die Innenstadt erheblich und lassen befürchten, dass sich der bereits eingetretene Trading-Down-Effekt und der damit einhergehende Imageschaden für die Stadt in den nächsten

Jahren weiter verschärft, wenn nicht schnellstmöglich Abhilfe geschaffen wird. Aus diesem Grund hat sich die Mittelstadt Völklingen bereits mit dem Satzungsbeschluss vom 12.01.2012 für die Entwicklung eines Einzelhandelszentrums am Standort entschieden, mit dem sowohl die Versorgungsfunktion im Zentrum gestärkt und gesichert als auch die gestalterischen Missstände behoben werden können.

An der grundsätzlichen Zielsetzung wird auch bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans festgehalten.

Der Flächennutzungsplan stellt den gesamten Innenstadtbereich als Mischfläche dar. Daraus lässt sich ein Kerngebiet entwickeln. In der Umgebung sind ebenfalls Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, sodass sich die neuen Nutzungen in die Umgebung einfügen. Der Raumordnungsbescheid sagt aus, dass es sich bei den unmittelbar betroffenen Baugebieten vor allem um Kerngebiete handelt. Daher wird ein Kerngebiet nach § 7 BauNVO festgesetzt, das sich in die Kerngebiete MK1, MK2, MK3, MK4 und MK5 differenziert.

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Die Zulässigkeiten nach BauNVO bleiben entsprechend der Festsetzungen des ehemaligen Bebauungsplans weitestgehend erhalten.

Der Katalog an Vergnügungsstätten wurde seit dem Beschluss des rechtskräftigen Bebauungsplans erweitert. Unter die Vergnügungsstätten fallen: Spiel- und Automatenhallen, spielhallenähnliche Anlagen, Wettbüros, Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Diskotheken, Swingerclubs, Stundenhotels und Bordelle u.ä., die unzulässig sind. Diese Nutzungen sind an anderer Stelle innerhalb des Stadtgebietes zulässig. Da sie aber dem beabsichtigten Gebietscharakter innerhalb des Plangebietes widersprechen, werden diese Nutzungen ausgeschlossen. O.g. Nutzungen entsprechen nicht der Vision der Stadt Völklingen bei der Etablierung eines neuen Images für die Stadt, da Quartiere, die diese Nutzungen beherbergen, oft mit Trading-Down-Effekten konfrontiert sind.

Zudem wird im Erdgeschoss und im 1.OG innerhalb des Kerngebiets MK1 die Nutzung auf die des Handels und der Dienstleistung begrenzt. Die Wohnnutzung ist hier nach § 1 Abs.7 Nr.2 BauNVO unzulässig. Erst ab dem 2.OG ist die Wohnnutzung dort zulässig, damit der angestrebte Gebietscharakter eines innerstädtischen Versorgungszentrums erreicht werden kann. Die Dienstleistungs- und Handelsnutzungen sind auch in den Obergeschossen zulässig. Innerhalb des MK2, MK3, MK4 und MK5 sind Wohnnutzungen ab dem 1.OG zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Das Konzept sieht eine größtmögliche bauliche Dichte vor, die dem zentralen Standort der Innenstadt entspricht. Die Anlieferbereiche und der einladend zu gestaltende Vorplatz sollen ebenfalls urban geprägt sein. Entsprechend der Festsetzung des gültigen Bebauungsplans wird sie gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO die Obergrenze der Grundflächenzahl für die einzelnen Baugebiete mit 1,0 in der Änderung übernommen und entspricht damit der Obergrenze für Kerngebiete.

Die GRZ von 1,0 ist auch dadurch zu begründen, dass die nunmehr als MK1 und MK5 überplante Fläche bereits im Bestand fast vollständig baulich genutzt war (ehemaliges Kaufhofgebäude und Parkhaus).

Höhe baulicher Anlagen

Die Festlegung einer minimalen und maximalen Gebäudehöhe ist notwendig, um zu garantieren, dass sich das Bauvorhaben in die Umgebung einfügt. Dabei ist es wichtig einen gewissen Spielraum einzuräumen, der sich städtebaulich vertreten lässt und Fehlentwicklungen, wie eine eingeschossige Bebauungen vermeidet. Dabei gilt als Bezugshöhe die des Vorplatzes mit 198,85 m üNN für die MK1, MK2, MK3 und MK4. Eine zweite Bezugshöhe bildet die Alte Rathausstraße mit 193,5 m üNN für das MK5. Die Gebäudehöhe wird gemäß § 18 i.V.m. § 16 Abs.4 BauNVO durch die minimale (210 m üNN) und die maximale Gebäudehöhe (214 m üNN) innerhalb des Kerngebiets MK1 bestimmt.

Hier konkretisiert der Änderungsbebauungsplan die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Die zulässige Maximalhöhe orientiert sich an der umliegenden Bebauung, um ein Einfügen in das städtebauliche Umfeld sicherzustellen. Die Festsetzung einer Mindesthöhe ergibt eine Unzulässigkeit von zu niedrigen, nicht bestandsähnlichen Gebäuden, die sich nicht ins städtebauliche Gesamterscheinungsbild einfügen. Die minimale Gebäudehöhe des MK2 liegt bei 210 m üNN die maximale Gebäudehöhe bei 214 m üNN. Die Minimalhöhe des MK3 ist auf 206 m üNN und die Maximalhöhe auf 213 m üNN festgesetzt. Die minimale Gebäudehöhe des MK4 liegt bei 210 m üNN die maximale Gebäudehöhe bei 214 m üNN. Die minimale Gebäudehöhe des MK5 liegt bei 202 m üNN die maximale Gebäudehöhe bei 207 m üNN.

*Überbaubare
Grundstücksflächen*

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Geringfügige Abweichungen können im Bereich der Baugrenzen zugelassen werden.

Die Baulinie im Bereich des MK1 sind notwendig, um eine klare Raumkante zur Abgrenzung des Platzes zu erhalten. Diese schließt in der Flucht zum Alten Rathaus hin ab, um zum einen an die Bestandsgebäude anzuschließen aber auch um die Platzeingangssituation zu definieren. Die halbrunde Baugrenze entlang der Gebäudefassade ermöglicht eine optisch hochwertige Gestaltung des Vorplatzes, der eine einfassende Wirkung haben soll und den Blick auf das denkmalgeschützte Alte Rathaus ermöglicht. Dazu bietet die Baugrenze dem Investor ein hohes Maß an Flexibilität für die Gestaltung.

Die Baulinien zur angrenzenden Bebauung begründen sich durch die Schaffung einer geschlossenen Raumkante und der verstärkten Raumbildung ohne Baulücken. Dies ist ebenfalls im Bereich der Karl-Janssen-Straße 4 der Fall. Auch wenn das Gebäude als Abrissgebäude gekennzeichnet ist, soll dort der Platzbereich optisch gefasst werden. Durch die Baugrenze im restlichen Bereich der Fassade soll dem Investor die Möglichkeit einer „freien“ Fassadengestaltung eingeräumt werden. Zur geplanten Platzfläche werden architektonisch hochwertige und visuell ansprechende Strukturen angestrebt. Ziel ist es dafür verbunden mit den Höhenfestsetzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines starken Standorts mit angemessener Raumkante vorzubereiten. Die Form der Platzwand ergibt sich aus der Lage des Platzes am spitzen Ende des sogenannten Innenstadtdreiecks. Sie verbindet die formbildende Randbebauung entlang der Rathausstraße und der Karl-Janssen-Straße, lenkt den Blick und bildet eine Form für das in hohem Maße ortsbildprägende

Gebäude des Alten Rathauses. Damit ein funktionierender, attraktiver und dem Standort angemessener Platzraum zwischen dem Alten Rathaus und dem Einzelhandelszentrum entstehen kann, ist eine gewisse Weite des dazwischenliegenden Raumes erforderlich. Daraus ergibt sich die Abgrenzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und des Baugebiets MK1.

Die Baulinie bis zur Flucht des Alten Rathauses gilt für das Erdgeschoss wie für das erste Obergeschoss. Sollte im zweiten Obergeschoss ein Staffelgeschoss errichtet werden, ist dies durch die dort geltende Baugrenze möglich. Da im 2.OG auch Wohnnutzungen zulässig sind, soll die Möglichkeit für private Rückzugsbereiche in Form von Terrassenbereichen in Richtung des Alten Rathauses geschaffen werden. Die weiterführende Baugrenze erlaubt ebenfalls durchgängig die Ausbildung eines Staffelgeschosses auf gesamter Gebäudelänge bis zum Parkhaus hin.

Das Gebiet MK1 ist als erster Bauabschnitt geplant. Das Gebiet MK4 soll in einem zweiten Abschnitt als Optionsfläche für den Investor gebaut werden. Dabei ist es wichtig, dass die beiden Gebäude ohne Lücke aneinandergrenzen, um die räumliche Wirkung des Vorplatzes als Einheit zu erhalten. Eine geschlossene Fassadengestaltung lässt selbst bei mehreren Bauabschnitten das Gebäude als einen gemeinsamen einheitlichen Komplex wirken und besitzt nicht die Wirkung mehrerer Einzelbebauungen nach außen. Als fußläufige Verbindung wird im Erdgeschoss eine Passage festgesetzt, die innerhalb des ersten Bauabschnitts gebaut werden soll. Sie ist ab dem ersten OG überbaubar. Die Passage dient der Verbindung zwischen dem Parkhaus und dem Eingang in das Einkaufszentrum. Die Treppenanlage des Parkhauses mündet direkt an die Passage.

Im rückwärtigen Bereich des Einzelhandelszentrums zur B51 hin erfolgt die Anlieferung und gehört damit nicht mehr zum öffentlichen Verkehrsraum. Dort befindet sich auch die Feuerwehrezufahrt, die bei Bedarf von beiden Seiten bis zur Einfahrtsrampe ins Parkhaus von den Einsatzfahrzeugen befahrbar ist.

Die Baugrenze des MK1 kann ausnahmsweise durch Rücksprünge und Überschreitungen der Baulinien geringfügig überschritten werden. Eine geringfügige Überbauung der unüberbaubaren Grundstücksgrenzen zur B51 ist ebenfalls zulässig, sofern eine lichte Höhe von 2 m zwischen Bodenniveau und Zufahrtsrampe zum Parkhaus nicht unterschritten wird. Im gekennzeichneten Einfahrtsbereich (Zufahrt von der B 51) (EG) darf die Baugrenze für die Ein- und Ausfahrt unterbrochen werden. notwendig??? Im Plan ist der Bereich markiert, innerhalb dessen die Zufahrten mit der Einfahrt für den Publikumsverkehr von der B 51 überbaut werden darf.

Die Feuerwehrezufahrten erfolgen sowohl über die Alte Schulstraße als auch über die Anlieferungszufahrt der Straße Am Hauptbahnhof, um in Notfällen ein schnelles Eingreifen der Sicherheitskräfte sicherzustellen. Die Feuerwehrezufahrt von der Alten Rathausstraße führt in einer Breite von 5m über die unüberbaubare Grundstücksfläche des MK1 nach § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB. Sollte der Bereich des MK5 bebaut werden und an das MK1 angeschlossen werden, ist zu gewährleisten, dass eine lichte Durchfahrtshöhe von 4,5m für Einsatzfahrzeuge von der Bebauung freigehalten wird. Über dieser Höhe sind verbindende Anbauten wie z.B. durch eine Rampe zulässig.

Nicht die gesamte Fläche im rückwärtigen Bereich des Einkaufszentrums geht in den Privatbesitz des Investors über. Ein westlich gelegenes Teilstück verbleibt in öffentlicher Hand und dient als Wendehammer für den öffentlichen Verkehr. Die Baugrenze im Südosten entlang der Alten Schulstraße orientiert sich an den Wenderadien der Einsatzfahrzeuge. Eine rückseitige Durchfahrbarkeit für Fahrzeuge ist aus Sicht des Brandschutzes nicht notwendig.

Bauweise

Dadurch, dass es sich um ein großflächiges Einzelhandelszentrum handelt, das eine entsprechende Größe und Dominanz im Stadtbild einnehmen soll, ergeben sich automatisch Gebäudelängen von über 50m. Gemäß § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 Abs.4 BauNVO wird deshalb für die Baugebiete MK1, MK3, MK4 und MK5 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese wird auch dadurch definiert, dass eine Grenzbebauung zulässig ist, um Baulücken zu vermeiden. Für das MK2 wird eine geschlossene Bauweise nach § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 Abs.1 BauNVO festgesetzt.

Garagen und Stellplätze

Innerhalb der Baugebiete sind unter Anwendung des § 12 Abs. 4 BauNVO Stellplätze und Garagen sowie Tiefgaragen und Parkdecks allgemein zulässig.

Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze des MK1 ist in Parkdecks vorgesehen, die von der B 51 aus erschlossen werden.

*Festsetzungen gem.
§9 Abs.2 nr.2 BauGB*

Im Bereich des MK5 sind ebenfalls Parkplätze zulässig, soweit es zu keiner Realisierung der Kerngebietsnutzung kommt.

Verkehrsflächen

Im Zuge der Umgestaltung des Vorplatzes zwischen Altem Rathaus und neuem Einzelhandelsstandort soll eine attraktive innerstädtische Platzfläche mit Aufenthaltsfunktion entstehen. Sowohl der Vorplatz des Einkaufszentrums, der St. Martins-Platz und Teile der Kirchgasse werden als Mischverkehrsfläche ausgebildet, um eine visuelle Großzügigkeit und Homogenität ohne optische Versprünge hin zur Raumkante zu erzeugen. Der Platz wird durch den Neubau städtebaulich gefasst, wodurch die Durchfahrbarkeit zwischen Rathausstraße und Alter Schulstraße zugunsten des fußläufigen Verkehrs, der Aufenthaltsfunktion und der gestalterischen Aufwertung unterbrochen wird. Der Abbruch aller in der Planzeichnung dargestellten Häuser ist notwendig, um diese Entwicklung möglich zu machen. Der Bereich St. Martins-Platz wird über die Kirchgasse und die Alte Schulstraße weiter erschlossen sein.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden im Bebauungsplan die zur Erschließung der Baugebiete erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Die Platzfläche vor dem geplanten Einzelhandelszentrum wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung M1 festgesetzt, die als multifunktionale Platzfläche ausgeprägt ist. Sie ist grundsätzlich für den ÖPNV überfahrbar. Dennoch kann sie aber auch als verkehrsberuhigter Vorplatz einer in Verbindung einer langfristig vorgesehenen Fußgängerzone ausgebildet werden. Die konkrete Gestaltung und Abgrenzung der rein den Fußgängern vorbehaltenen Flächen zu den befahrbaren Flächen erfolgt in den nachfolgenden Detailplanungen.

Der St. Martins-Platz wird ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung M2 festgesetzt, die als multifunktionale Platzfläche ausgelegt ist. Dieser soll aber sowohl vom MIV als auch vom ÖPNV befahrbar

sein. Die beiden Plätze werden fußläufig durch die Passage miteinander verbunden.

Die LKW Andienung des MK1 erfolgt über die Straße Am Hauptbahnhof. Ebendiese gilt gleichzeitig als Rettungszufahrt bis zur Rampe von der B51. Der Rettungsweg von der Alten Schulstraße führt ebenfalls nur bis zu dieser. Die öffentliche Wendemöglichkeit für LKW und PKW befindet sich im rückwärtigen Bereich des MK1, von der der Anlieferungsbereich angefahren wird. Das MK1 ist über eine Brücke mit der B 51 verbunden, die im Süden des Plangebiets liegt. Das geplante Parkhaus nimmt sämtlichen PKW Verkehr über die Verbindung zur B51 auf und verteilt ihn über Rampen auf rund 300 Stellplätze. Dadurch wird der Ziel- und Quellverkehr von den benachbarten wohngenutzten Bereichen und dem Vorplatz des Shopping-Centers ferngehalten. Der im Bereich des MK5 vorgesehene öffentliche Parkplatz soll sowohl dem Einzelhandelszentrum als auch den umgebenden Nutzungen als Stellfläche dienen, soweit keine Kerngebietsnutzung realisiert wird. Dieser wird von der Alten Rathausstraße aus bedient.

Die im Bestand zwischen B 51 und ehemaligem Kaufhofparkhaus vorhandene Pflanzfläche ist Teil der festgesetzten Verkehrsfläche. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Teile der Fläche, die nicht für Straßenflächen benötigt werden, begrünt werden.

Unterhalb der B 51 befindet sich eine gewidmete Fläche, die als Bahnanlage nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wird. Von der Planung des Einzelhandelszentrums bleibt die Fläche unberührt.

Die fußläufige Anbindung erfolgt in erster Linie von der Rathausstraße aus. Dort, gegenüber des Alten Rathauses, liegt der Haupteingang des geplanten Einkaufszentrums. Ein Nebeneingang ist von der Alten Schulstraße aus geplant.

Ver- und Entsorgung

Im Bebauungsplan werden vorhandene unterirdische Entsorgungsleitungen festgesetzt. Der Kanalverlauf bleibt bis auf das Teilstück der Straße Am Hauptbahnhof, das überbaut wird, bestehen.

Die Ver- und Entsorgung des bereits vor Überplanung vollständig baulich genutzten Gebietes erfolgt durch Anschluss an die in der Innenstadt vorhandene Mischkanalisation.

Die 10-KV-Trasse mit einem Schutzstreifen von insgesamt 2m entlang der B51 bleibt bestehen und wird von der Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

Lärmschutz

Auf Basis eines Immissionsschutzgutachtens aus dem Jahre 2011 (Heine + Jud, Stuttgart 2011) wurden Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen, die weiterhin Bestand haben sollen und unverändert übernommen werden. Demnach wird festgesetzt:

Die Fassaden des Parkhauses sind gegenüber der Alten Schulstraße / Kirchgasse zu schließen. Die Öffnungszeiten des Parkhauses sind im Regelfall auf die Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr zu beschränken. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann von diesen Vorgaben abgewichen werden, wenn auf andere Weise sichergestellt wird, dass die benachbarten Nutzungen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt werden.

Eine parallel zum Bebauungsplanverfahren erarbeitete Objektplanung sieht bereits die aus Lärmschutzsicht erforderliche Maßnahme vor die Anlieferung

der Geschäfte und die Einfahrt ins Parkhaus ausschließlich von der Südseite zu bedienen, so dass beispielsweise eine längere Öffnung des Parkhauses bei Veranstaltungen bzw. zugunsten der gastronomischen Nutzungen möglich sein sollte, ohne die Anwohner der Nordseite zu belästigen.

*Grünordnerische
Festsetzungen*

Aufgrund der Ist-Situation innerhalb des Plangebiets ist von keinen erheblichen Belastungen der Natur- und Umweltpotenzialen auszugehen. Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Fesetzsetzungsänderungen. Bei der Beurteilung ist zu berücksichtigen, dass der Geltungsbereich bereits im Bestand praktisch vollständig versiegelt ist (s. Maß der baulichen Nutzung).

Die vorhandene Bepflanzung im Bereich des Martinsplatzes wird nicht tangiert.

*Nachrichtliche
Übernahmen*

Das Alte Rathaus wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, nachrichtlich übernommen. Das Denkmal wird von der Planung nicht beeinträchtigt.

Das unterhalb der B51 vorhandene gewidmete Bahngelände wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich als Bahnanlage übernommen.

Abriss

Wie bereits erwähnt, sieht die Konzeption eine Nutzung der gesamten Fläche vor, die im Geltungsbereich liegt. Sie dient zur Stärkung der Innenstadt der Gesamtstadt Völklingens. Dazu sollen alle notwendigen Gebäude und Bauruinen abgerissen werden, um Flächen für gestaltete Plätze, Verkehrsbereiche und Neubauten zu schaffen. Davon sind alle in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäude betroffen.

Da das „neue starke Zentrum“ wie bereits oben ausgeführt für die gesamtstädtische Entwicklung Völklingens von großer Bedeutung ist, dürfen Gebäude durch ihre mangelhafte Gestaltung nicht den Gesamteindruck des repräsentativen Neubauprojekts verfälschen. Es ist zwingend notwendig alle entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäude zu entfernen. Dies ist wichtig, um die Sichtbeziehungen vom Einzelhandelszentrum aus ins Umfeld und umgekehrt zu erhalten. Die Weitläufigkeit des Vorplatzes und die klare Raumkante führen zu einem harmonischen urbanen Gesamtbild, das nicht durch substanziell mangelhafte Gebäude beeinträchtigt werden darf.

Ziel der Neuplanung ist die Schaffung von „neuer“ Urbanität in der Völklinger City. Eine moderne Fassadengestaltung in Kombination mit einer funktionalen inneren Aufteilung des Einkaufszentrums soll den Imagewechsel Völklingens weiter vorantreiben. Die in der Planzeichnung zum Abriss gekennzeichneten Gebäude weisen keine erhaltenswerten Gestaltmerkmale auf und tragen weder zu dem oben genannten Ziel noch zu dem spannenden Historik-Moderne-Mix wie das Alte Rathaus im Umfeld bei.

Der notwendige Abriss der Gebäude erfolgt also zum Wohle der Allgemeinheit, um die städtebauliche Entwicklung voranzutreiben. Durch den etwaigen Erhalt der Gebäude würde nicht nur die Einsehbarkeit und Offenheit des Platzes deutlich gemindert, sondern auch Punkte wie Fußgängerbeziehungen, Verkehrssicherheit für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer, Gestaltungspotenzial des Vorplatzes, Begrünungsmöglichkeiten oder das Potenzial der Fläche für Veranstaltungen beeinträchtigt werden. Die Vision Völklingens sieht aber einen großzügigen,

der Allgemeinheit gewidmeten Vorplatz und ein modernes, vielfältig genutztes neues Einkaufszentrum vor. Das Projekt soll durch seinen Vorzeigecharakter und sein Angebot einen hohen Reiz auch auf die Bewohner der umliegenden Gemeinden ausüben. Die Kaufkraft soll dabei von Bürgern der Stadt Völklingen ebenso wie der der Nachbargemeinden stärker im Innenstadtbereich Völklingens gebunden werden, was nur durch eine attraktive Gestaltung der gesamten Konzeption möglich ist.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zur gestalterischen Aufwertung enthält der Bebauungsplan eine Reihe von gestalterisch relevanten Festsetzungen als Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs.4 i.V.m. § 85 LBO.

Diese zielen auf ein optisch ansprechendes Bild des Einkaufcenters und einen harmonischen Eindruck des Gebäudes ab. Darunter fallen u.a. Werbeanlagen und Fassadengestaltung. Grelle Fassadenanstriche sind demnach unzulässig. Darunter zählen glänzende Farben sowie Signalfarben wie (Signalorange, -rot, -gelb, -blau, -orange, -violett etc.). Für die Fassadengestaltung sind gedecktere Farben in Erdtönen zu wählen, welche sich in die Umgebung einfügen.

Ebenfalls sind den Erschließungsstraßen zugewandte Antennen und Satellitenschüsseln unzulässig. Damit auch im Erdgeschoss kein optischer Mangel entsteht, sind Mülleimer und Container außerhalb der Leerungszeiten nur im Inneren des Gebäudes oder im uneinsehbaren Außenbereich zulässig. Technische Dachaufbauten sind gestalterisch einzubinden. Auf sämtlichen Gebäudedächern sind Parkplätze unzulässig. Auf dem Dach des Parkhauses und des Einzelhandelszentrums sind Photovoltaikanlagen zulässig. Diese müssen sich bauordnungsrechtlich an der LBO Saarland orientieren.

Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie in Form, Gestaltung, Farbe und Material eine ansprechende Außenwirkung haben ohne sich dabei störend auf das Straßenbild und die Umgebung auszuwirken. Dazu zählt auch, dass sie nicht weiter als ein Meter von der Gebäudefassade herausragen und sich in die Umgebung einfügen. Die Werbeanlagen müssen innerhalb der maximal festgesetzten Gebäudehöhe errichtet werden. Diese Vorschriften folgen dem Ziel des Schutzes der Umgebung vor Beeinträchtigungen und zur langfristig hochwertigen Gestaltung des neuen Einzelhandelszentrums in der Innenstadt Völklingens.

6. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Eine Alternativenprüfung entfällt, da der Bebauungsplan dazu beitragen soll, die bestehenden städtebaulichen Rahmenbedingungen der Innenstadt Völklingen zu verbessern und es sich um einen integrierten Standort handelt.

Das Vorhaben nutzt einen brachgefallenen Einzelhandelsstandort und trägt somit nicht nur zur Verbesserung der Versorgungsfunktion und zur gestalterischen Aufwertung bei, sondern erfolgt aufgrund der Revitalisierung auch noch auf eine flächensparende Weise.

Sollte eine Überplanung der Fläche mittels Bebauungsplan nicht erfolgen, wären andere Vorhaben nach § 34 BauGB realisierbar. Es ist jedoch nicht

davon auszugehen, dass in diesem Fall durch Einzelvorhaben eine ähnlich versorgungsfunktionsstärkende Wirkung erzielt werden könnte.

7. AUSWIRKUNGEN DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES UND ABWÄGUNG

Es existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan, bei dem bereits eine Abwägung aller in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange stattgefunden hat. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Nach § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften auch für die Änderung von Bebauungsplänen. Mit der Realisierung des Bebauungsplanes sind Auswirkungen auf einzelne der Belange zu erwarten. Durch die Änderung des Bebauungsplans kommt es zu Änderungen in folgenden Bereichen. Diese werden in die Abwägung mit eingestellt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird kein erhöhtes **Verkehrsaufkommen** in der Innenstadt zu verzeichnen sein, da die Einfahrt ins Parkhaus lediglich von der B51 geplant ist. Eine Ausnahme bildet die Straße am Hauptbahnhof, in der durch die Andienung voraussichtlich mit einem etwas erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Im Bereich der Alten Schulstraße wird trotz des Parkplatzes im Bereich des MK5 kein deutlich erhöhtes Aufkommen an Verkehr im Vergleich zum Ausgangszustand zu verzeichnen sein, da es sich vorher um eine durchgehende Straße gehandelt hat. Im vorliegenden Konzept läuft der Verkehr durch die Kirchgasse.

Da das Plangebiet bereits durch Immissionen der B 51 und der Bahn vorbelastet ist, ergeben sich durch das erhöhte Verkehrsaufkommen keine gravierenden Nutzungsrestriktionen, die eine Überplanung des Standortes verhindern würden. Weitere umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen sind nicht zu erwarten, da sich keine weiteren Änderungen des Bebauungsplans ergeben.

Noch positiv anzusprechen, ist die Belebung der gesamten Innenstadt, von der nicht nur das Vorhaben selber, sondern die gesamte innerstädtische Versorgungsstruktur profitiert.

Um Beeinträchtigungen umliegender Nutzungen durch Lärmimmissionen entgegenzuwirken, enthält der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen.

Negative Beeinträchtigungen des lokalen **Klimas** sind nicht zu erwarten, da die Fläche bereits vorher intensiv baulich genutzt wurde und die Realisierung auf bereits überwiegend versiegelten bzw. verdichteten Flächen stattfindet. Zwischenzeitlich kommt es durch den **Abriss** des Kaufhofkomplexes samt der gesamten Umgebungsbebauung zu einer Belastung einiger Schutzgüter, sowie des Landschaftsbildes, was jedoch durch die zeitliche Kurzfristigkeit als vernachlässigbar angesehen wird.

Aus der Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Änderungen für die Potentiale **Boden/Wasser**.

Im Allgemeinen ist jede bauliche Nutzung mit einer Veränderung von Orts- und Landschaftsbild verbunden. Das **Stadtbild** im Plangebiet wird im Bestand vor allem durch die brachgefallenen Gebäude und Flächen bestimmt, somit ist

die stadtgestalterische Situation als Missstand zu bezeichnen. Durch die Änderung des Bebauungsplans soll mit der Entwicklung des Vorhabens des innerstädtischen Einzelhandelszentrums nicht nur das Ziel einer funktionalen Neuordnung der Fläche, sondern auch das Ziel der gestalterischen Aufwertung weiter verfolgt werden, die der exponierten Lage in der Innenstadt gerecht ist. Die kurzzeitigen Abrissmaßnahmen stehen dem zwar entgegen, sind aber durch die Dauer der Maßnahme als vernachlässigbar anzusehen. Insofern sind positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Die Belange des **Denkmalschutzes** werden berücksichtigt, indem das Alte Rathaus nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wird. Durch die Änderung des Bebauungsplans ergibt sich keine Änderung für den Belang. Die geplante Aufwertung der öffentlichen Flächen zwischen Altem Rathaus und neuem Einkaufszentrum wird dem Alten Rathaus zu einem angemessenen städtebaulichen Umfeld verhelfen.

Die Mittelstadt Völklingen ist landesplanerisch als Mittelzentrum festgelegt und hat somit eine Versorgungsfunktion für ihren **Versorgungsbereich** zu erfüllen. Durch die vorliegende überarbeitete Planung lässt sich diese Funktion in der Innenstadt wieder reaktivieren. Obwohl die Verkaufsfläche zum vorherigen Entwurf etwas reduziert wurde, kann die innerstädtische Versorgung bezogen auf den „Heute-Zustand“ dadurch deutlich verbessert werden.

Die Innenstadt Völklingens hat in ihrem Zentrum in den vergangenen Jahren einen funktionalen und **gestalterischen Abwärtstrend** erfahren, unter dem nicht nur die Gewerbetreibenden, sondern auch die Wohnbevölkerung zu leiden hatten, die zum einen mit der Verschlechterung der Versorgung mit Gütern, zum anderen aber auch mit den gestalterischen Missständen und nicht zuletzt auch mit dem damit einhergehenden Wertverlust konfrontiert wurden. Einzelne Anwohner oder Gewerbetreibende vermögen nur in begrenztem Umfang, dieser Entwicklung durch Eigeninitiative entgegenzuwirken.

Hier muss vielmehr die Stadt als Träger der Bauleitplanung steuernd eingreifen, womit mit dem vorliegenden Bebauungsplan Sorge getroffen wird.

Um dem Abwärtstrend jedoch begegnen zu können, steht das Wohl der Allgemeinheit über dem des Einzelnen. Durch das Vorhaben können **private Belange** berührt werden. Es können sich Auswirkungen durch die Abrissmaßnahmen in finaler Konsequenz auf private Grundstücke ergeben, die im Zuge des Verfahrens noch ggfs. ergänzt werden. Der Abriss aller in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäude kann trotz der Bemühung der Stadt des freihändigen Erwerbs zu einer Tangierung der individuellen Belange einzelner Privatpersonen führen.

Das im Zusammenhang mit dem **Raumordnungsverfahren** erstellte **Marktgutachten**¹ kommt zu dem Schluss, dass „aufgrund der zentralörtlichen Einstufung der Stadt Völklingen als Mittelzentrum das Konzentrationsgebot gemäß LEP, nach dem großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Grundzentren zulässig sind, erfüllt“ ist. Gleiches gilt für das

¹ CIMA Beratung und Management GmbH, Marktgutachten zum Raumordnungsverfahren für das geplante Einkaufszentrum in der Stadt Völklingen Stuttgart 2010

Beeinträchtigungsverbot und das städtebauliche Integrationsgebot. Es wird davon ausgegangen, dass für die Änderung des Bebauungsplans weiterhin der positive raumordnerische Bescheid als Basis für die Raumverträglichkeit gilt. Gleiches gilt für die Gültigkeit des Marktgutachten.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans und ihre Festsetzungen dienen somit nicht nur der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine Ansiedlung des Einzelhandels, sondern auch der Stärkung der Versorgungsfunktion, der Pflege des Ortsbildes, der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und somit auch dem Wohl der Allgemeinheit.

Die Änderungen weiterer Festsetzungen führen weder zu einer Veränderung der Gesamtkonzeption noch zu einer Verlagerung der Betroffenheit der Belange. Die Grundzüge der Planung bleiben unberührt.

Ergänzend wird auf die Abwägungssynopsen zu den einzelnen Beteiligungsschritten verwiesen.

8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG / PRÜFUNG (SAP)

Im Nachfolgenden wird im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) untersucht, ob bau- bzw. anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen auf die streng bzw. besonders geschützte Arten zu erwarten sind.

Es werden:

- artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG-neu bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.
- naturschutzfachliche Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG-neu von den Verboten des § 44 BNatSchG geprüft.
- für die nicht gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die gem. nationalem Naturschutzrecht streng geschützt sind, wird darüber hinaus geprüft, ob der § 28 Abs. 3 SNG einschlägig ist.

Nachfolgend werden die wesentlichen Inhalte hinsichtlich der europarechtlich relevanten Arten (Anh. IV FFH-RL, Anh 1 VS-RL) sowie der streng geschützten Arten zusammengestellt.

*Baubedingte Wirk-
faktoren/Wirkprozesse*

Die Nutzungsänderung geht nicht mit einer Flächeninanspruchnahme einher, da die Fläche bereits im Ist-Zustand fast vollständig versiegelt ist. Durch diese Änderung werden Lebensräume und Biotopstrukturen von streng geschützten Arten sowie europäischen Vogelarten nicht in Anspruch genommen oder tangiert.

Barrierewirkungen bzw. Zerschneidungseffekte sind nachrangig zu beurteilen.

Lärm- und Stoffimmissionen, Erschütterungen sowie optische Störungen sind durch den Baustellenbetrieb (Bauarbeiten, Kfz-Verkehr, etc.) als wesentliche

Wirkfaktoren aufzuführen. Diese sind jedoch zeitlich begrenzt.

Anlagen- und
Betriebsbedingte
Wirkprozesse

Vom Plangebiet gehen potentiell anlagen- und betriebsbedingten Wirkfaktoren in Form von akustischen Störungen (Verkehr) aus, die jedoch minimiert werden. Auch sind Störungen durch die Anwesenheit und die Tätigkeiten der Menschen zu verzeichnen. Die Auswirkungen der Zulieferung zum Einzelhandelszentrum werden durch die Anordnung und Abschottung der Anlieferung minimiert.

Verstärkte Emissionen, die Habitatstrukturen verändern könnten und somit Auswirkungen auf geschützte Arten haben könnten, wie z.B. saure Depositionen, Stoffeinträge, Abgase sind angesichts der vorhandenen Nutzung und des Fehlens entsprechender Habitate bereits im Bestand nicht zu erwarten.

Vorkehrungen zur Ver-
meidung

Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. Arten des Anhangs I der Vogelschutz-Richtlinie sind nicht zu erwarten, so dass sich Vermeidungsvorkehrungen erübrigen.

Geschützte Pflanzen

Im Untersuchungsraum sowie im Umfeld des Geltungsbereiches sind keine Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bekannt².

Geschützte Tierarten

Säugetiere: Alle heimischen Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und damit streng geschützt. Für den Geltungsbereich sind keine Fledermausvorkommen bzw. Wochenstuben bekannt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens im Jahre 2011 wird auf Anregung des NABU darauf hingewiesen, dass ein Anbringen von künstlichen Nisthilfen an Gebäuden das Angebot an Nist- und Brutmöglichkeiten für Fledermäuse (auch für Schwalben und Mauersegler) verbessern würde.

Weitere Nachweise von Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, die potenziell im Saarland vorkommen (Biber, Wildkatze, Haselmaus) sind nicht bekannt und im Innenstadtbereich auch nicht zu erwarten³.

Amphibien / Reptilien: Zur naturschutzfachlichen Beurteilung wurden die Daten der Verbreitungskarten⁴ der Delattinia ausgewertet. Demnach ist nicht mit Amphibien- bzw. Reptilienvorkommen streng geschützter Arten im Plangebiet (Innenstadtbereich) zu rechnen. Nicht auszuschließen sind Vorkommen der Mauereidechse auf den südlich angrenzenden Bahnanlagen außerhalb des Geltungsbereiches, die jedoch durch die Planungen nicht betroffen sind.

Libellen: Keine der im Saarland bislang nachgewiesenen Libellen-Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie der EU⁵ sind betroffen, da im Plangebiet keine Gewässer und geeigneten Lebensräume existieren.

Schmetterlinge: Es konnte keine Tagfalter-Art des Anhang IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen werden. Die aktuelle Fassung des Schmetterlingsatlas des Saarlandes weist keinen Fundort im

² SAUER, E. (1993): Die Gefäßpflanzen des Saarlandes (mit Verbreitungskarten), Schriftenreihe „Aus Natur und Landschaft im Saarland“, Sonderband 5, MfU Saarland / DELATTINIA e.V. (Hrsg.)

³ HERRMANN, M. (1991): Säugetiere im Saarland - Verbreitung, Gefährdung, Schutz, NABU Saar (Hrsg.).

⁴ <http://www.delattinia.de/Verbreitungskarten.htm>

⁵ aus: Didion, A., Trockur, B. und Schorr, M. (1997): Roten Liste der im Saarland gefährdeten Libellenarten (2.Fassung: 1997); in: Bestand und Gefährdung der Libellen, Tagfalter, Moose und Armeleuchteralgen des Saarlandes; Aus Natur und Landschaft im Saarland - Sonderband 7; 9-35 - überarbeitet, Juni 1999 bzw. Dezember 2001, <http://www.berndtrockur.de/>

Innenstadtbereich der Stadt Völklingen auf⁶. Geeignete Habitatstrukturen fehlen im Innenstadtbereich.

Fische, Rundmäuler, Weichtiere: Durch die Lage im Innenbereich und dem dadurch resultierenden fehlen geeigneter Lebensräume sind die Arten dieser Gruppen nicht relevant.

Käfer: Ein Vorkommen im Saarland existierender Käferarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist auszuschließen, da geeignete Habitatstrukturen im Plangebiet nicht zur Verfügung stehen.

Geschützte Vogelarten

Es sind keine Funde von Vogelarten des Anhangs I der VS-RL⁷ im Planungsgebiet oder unmittelbar angrenzend zum Geltungsbereich bekannt und aufgrund der Lebensraumansprüche auch nicht zu erwarten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG-neu und des Art. 5 VSRL vor. Eine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG-neu ist nicht erforderlich.

Fundnachweise für Rastvogelarten sind im Planungsbereich nicht bekannt.

Sonst. europ. Vogelarten

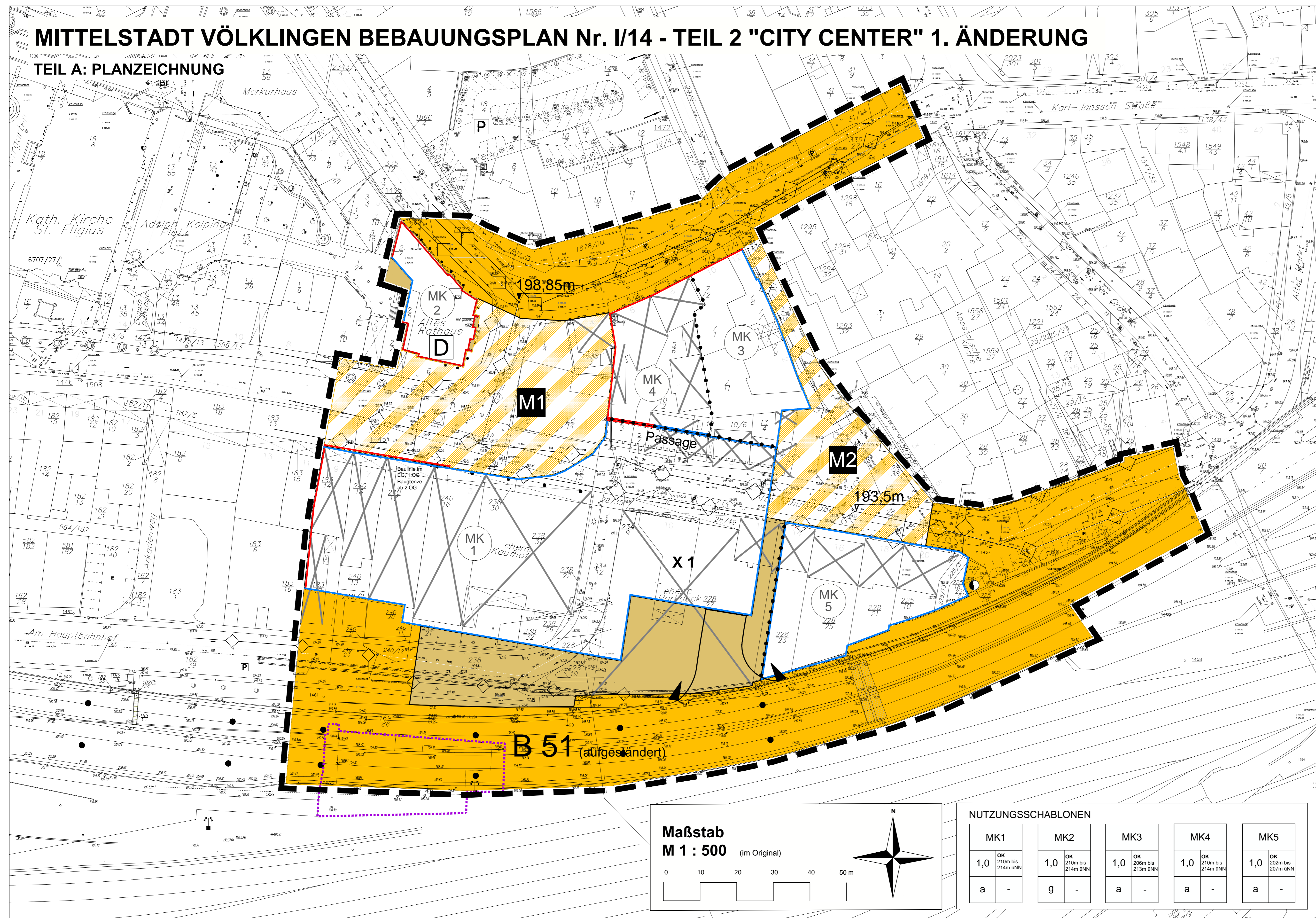
Aufgrund der Lage im weitgehend versiegelten Innenstadtbereich sind keine Vorkommen bemerkenswerter oder geschützter Vogelarten zu erwarten. Der Innenstadtbereich wird bei Vorhandensein geeigneter Nistmöglichkeiten (Heckenstrukturen, größere Baumkronen) außerhalb von störintensiven Bereichen i.d.R. von „Allerweltsarten“, wie Amsel, Meisenarten (Kohl-/Blaumeise), Stadttauben besiedelt.

Diese Arten sind an die anthropogenen Einflüsse gut angepasst und können kurzfristige Habitatverluste gut ausgleichen, indem gleichwertige Strukturen im Umfeld genutzt werden.

Da nach derzeitigem Kenntnisstand der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht verschlechtert wird, liegt kein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG-neu vor.

⁶ WERNO, A., 2007, Lepidoptera im Saarland, http://www.spiderling.de/saar_lepi_online/index.htm

⁷ RICHTLINIE DES RATES vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG), (ABl. L 103 vom 25.4.1979, S. 1)



VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Mittelstadt Völklingen hat am die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/14 - Teil 2 "City Center" 1. Änderung beschlossen (§ 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Der Beschluss, den Bebauungsplan zu ändern, wurde mit dem Hinweis zur Durchführung im beschriebenen Verfahren nach §13 a BauGB am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Mit dem Schreiben vom wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und der Begründung ohne Umweltbericht hat in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgestellt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ortsüblich bekannt gemacht. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden wurden mit Schreiben vom von der Auslegung benachrichtigt.

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Stadtrat am geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Stadtrat der Mittelstadt Völklingen hat am die Änderung des Bebauungsplans Nr. I/14 - Teil 2 "City Center" 1. Änderung als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung ohne Umweltbericht.

Völklingen, den.....

Der Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 2 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. I/14 - Teil 2 "City Center" 1. Änderung bestående aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung ohne Umweltbericht, in Kraft. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erachen von Einspruchsansprüchen hingewiesen worden.

Völklingen, den.....

Der Oberbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. v. 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zul. geändert. d. Art. 6 des G. v. 20.10.2015 (BGBl. I. S. 1722)

Bauabstandsverordnung (BauAV) i.d.F. der Bek. der Neuf. v. 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zul. geändert. d. Art. 2 d. G. v. 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58), zul. geändert. d. Art. 2 d. G. v. 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509 (Nr. 39))

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) neugef. durch Gesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542), zul. geändert. d. Art. 13 d. v. v. 13.10.2015 (BGBl. I. S. 2258)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) neugef. d. Bek. v. 31.07.2009 (BGBl. I. S. 2385), zul. geändert. d. Art. 1 d. G. v. 04.08.2016 (BGBl. I. S. 1972)

Bundesimmo Schutzgesetz (BImSchG) neugef. d. Bek. v. 17.05.2013 (BGBl. I. S. 1274), zul. geändert. d. Art. 3 d. v. v. 26.07.2016 (BGBl. I. S. 1839)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) neugef. d. Bek. v. 24.02.2010 (BGBl. I. S. 94), zul. geändert. d. Art. 4 d. G. v. 13.10.2015 (BGBl. I. S. 149)

Bauordnung für das Saarland (LBO), Art. 1 d. G. v. Neudr. d. Saarl. Bauordnungs- u. Berufsrechts v. 18.12.2004 (Amtbl. S. 2606), zul. geändert. d. G. v. 15.07.2015 (Amtbl. S. 632)

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNatSchG) i.d.F. v. 05.04.2006 (Amtbl. S. 726), zul. geändert. d. G. v. 13.10.2015 (Amtbl. S. 730)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG) i.d.F. v. 30.10.2002 (Amtbl. S. 2494), zul. geändert. d. G. v. 13.10.2015 (Amtbl. S. 730)

§ 12 des Kommunalabstverwaltungsverfahrens (KstVO) i.d. Neuf. v. 27.06.1997 (Amtbl. v. 01.08.1997), zul. geändert. d. G. v. 17.06.2015 (Amtbl. I. S. 376)

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG) v. 19.05.2004 (Amtbl. S. 1498), geändert. d. d. G. v. 13.10.2015 (Amtbl. I. S. 730)

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), i.d.F. v. 18.11.2010 (Amtbl. S. 2999), geändert. d. d. G. v. 13.10.2015 (Amtbl. I. S. 730)

Waldgesetz für das Saarland (Landeswaldgesetz - LWaldG) i.d.F. v. 26.10.1977, zul. geändert. d. G. v. 26.08.2013 (Amtbl. des Saarlandes S. 269)

die Satzung der Stadt Völklingen zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen nach §§ 135a - 135 c BauGB vom 17.05.2004

- ### LEGENDE
1. Art der baulichen Nutzung
- MK** Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung
- | | |
|---|---------------------------|
| 1 | Nutzungsschablone |
| 2 | Art der baulichen Nutzung |
| 3 | Grundflächenzahl GRZ |
| 4 | Höhe baulicher Anlagen |
| 5 | Bauweise |
| 6 | nicht belegt |
3. Baulinien, Baugrenzen
- Baulinie
- Baugrenze
4. Verkehrsflächen
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: multifunktionale Nutzfläche
5. Hauptleitungen und Hauptwasserleitungen
- Unterirdische Leitungsstrassen (ungefähre Lage, nicht ergonomisch)
6. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
- D** Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
7. Sonstige Planzeichen
- Unterhalb der aufgeständerten B51 liegendes gewidmetes Bahngelände
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Mit Leitungsnetzen zu belastende Fläche (10 kV Leitung, Passage)
- Einfahrtbereich
- Bereich Rampe
- x 1** Altlastenverdachtsanfrage (kein akuter Handlungsbedarf)
- Elektrizitätsanlage
- 198,85** Bezugshöhe MK1,2,3,4 (mlüNN)
- 193,5** Bezugshöhe MK5 (mlüNN)
- Abt**

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
 - Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - MK (Kerngebiete) gemäß § 7 BauNVO**
Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie anderen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.
Allgemein zulässig sind:
1. Geschäftsbüro- und Verwaltungsgelände,
2. Einzelhandelsbetriebe, Scharnk- und Spielwirtschaften sowie Betriebe des Bekleidungs- und Bekleidungsindustriebereiches,
3. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großparken,
6. Wohnungen nach nachstehenden Maßgaben.
Unzulässig sind Wohnungen im EG der MK2, MK3, MK4, MK5 gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO. Dort sind Wohnungen ab dem 1. OG zulässig. Unzulässig sind Wohnungen im EG und im 1. OG des MK1 gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO. Ab dem 2. OG sind dort Wohnungen gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Es wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten, Spiel- und Automatenhallen, spielfähnliche Anlagen, Wettbüros, Nachtclubs jeglicher Art, Vorfilm- und Geschäftsbüros deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Bordelle, Diskotheken, Swingerclubs, Stundenhotels u.ä. vom Bebauungsplan ausgeschlossen werden.
- Grundflächenzahl**
Gemäß § 15 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 17, 19 BauNVO wird im Bebauungsplan die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Siehe Plan.
- Höhe baulicher Anlagen**
In den Baugebieten MK1, MK2, MK3, MK4 und MK5 wird die Höhe der baulichen Anlagen durch eine minimale und maximale Obergrenzenhöhe (OKH) des Gebäudes festgesetzt. Der Turm des denkmalgeschützten Alten Rathauses bleibt davon ausgenommen. Die Bezugshöhe der Baugebiete MK 1, 2, 3 und 4 liegt bei 198,85 mlüNN, die des Baugebietes MK 5 bei 193,5 mlüNN.
Im Baugebiet MK 1 wird die minimale OKH auf 210m üNN und die maximale OKH auf 24m üNN festgesetzt. Im Baugebiet MK 2 wird die minimale OKH auf 210m üNN und die maximale OKH auf 24m üNN festgesetzt. Im Baugebiet MK 3 wird die minimale OKH auf 205m üNN und die maximale OKH auf 23m üNN festgesetzt. Im Baugebiet MK 4 wird die minimale OKH auf 210m üNN und die maximale OKH auf 24m üNN festgesetzt. Im Baugebiet MK 5 wird die minimale OKH auf 205m üNN und die maximale OKH auf 20m üNN festgesetzt. Einzelne technische Dachaufbauten wie Aufzugsgehäuse oder Schornsteine sind ausnahmsweise über diese Höhen hinaus zulässig.
- Bauweise**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO wird für die Baugebiete MK1, MK3, MK4 und MK5 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese wird dadurch definiert, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen und dass eine Grenzbebauung zulässig ist. Für das Baugebiet MK2 wird eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
- Überbaubare Grundstücksflächen**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen geringfügig überschritten werden. Eine Über- und Unterschreitung der Baulinie des MK1 in geringfügigem Umfang ist ebenfalls zulässig.
Innerhalb des Kerngebietes MK1 gilt für das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss die Baulinie Richtung Norden zum Vorplatz des Einzelhandelszentrums bis auf Höhe des Alten Rathauses. Ab dem zweiten Obergeschoss gilt die Baugrenze, die Versprünge in Form eines Saalgeschosses zulässt.
Nebenstehende Grafik veranschaulicht o.g. Situation:

NUTZUNGSSCHABLONEN

MK1	MK2	MK3	MK4	MK5
1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
OK 210m bis 24m üNN	OK 210m bis 24m üNN	OK 205m bis 23m üNN	OK 210m bis 24m üNN	OK 205m bis 20m üNN
a -	g -	a -	a -	a -

