



**Bebauungsplan II/12-1; Markt-, Moltke-, Cloosstraße
"D". 3. Teiländerung des Bebauungsplanes im
beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch
(BauGB). 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

Zwischen Markt- und Moltkestraße soll in der Innenstadt Völklingen der Bereich der ehemaligen Post mit Umfeld neu geordnet werden.

Der Gebäudekomplex der ehemaligen Hauptpost in der Marktstraße wird derzeit nur noch in einem Teilbereich durch die Deutsche Post AG bzw. DHL genutzt. Ebenso verhält es sich mit dem angrenzenden Anbau im rückwärtigen Bereich des Hauptgebäudes. Dieser wird aktuell durch die Kindertagesstätte St. Eligius genutzt, soll jedoch langfristig für die Erweiterung der Polizeiinspektion Völklingen in der Cloosstraße zur Verfügung gestellt werden.

Aufgrund geänderter baulicher Anforderungen i.V.m. dem Flächenbedarf ist die bestehende Polizeiinspektion in der Cloosstraße in ihrem derzeitigen Bestand langfristig nicht mehr zur Unterbringung der Polizeidienststelle geeignet.

Polizeiinspektionen müssen darüber hinaus über zwei von einander unabhängige Ein- und Ausfahrtsbereiche verfügen, um im Notfall ohne Verzögerungen zum Einsatzort zu gelangen.

Die Stadt Völklingen plant die Änderung der zulässigen Nutzungsarten im Bereich des Hauptpostgebäudes zugunsten einer Mischnutzung, welche der direkt angrenzenden Umgebung entspricht.

Durch die Festsetzungen der rechtskräftigen Änderung des Bebauungsplanes II/12-1 Markt-, Moltke-, Cloosstraße "D" von 1984 ist aktuell eine nachhaltige Folgenutzung des Postkomplexes sowie eine Erweiterung der bestehenden Polizeiinspektion in den rückwärtigen Bereich nicht realisierbar.

Hieraus ergibt sich für die Stadt Völklingen ein dringender Bedarf zur Anpassung der planungsrechtlichen Vorgaben im Bereich der Markt-, Moltke- und Cloosstraße.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens bedarf es der Teiländerung des Bebauungsplanes. Außerdem sollen unerwünschte Nachnutzungen nach Schließung der Telekom-Dienststelle (Moltkestraße 24) vermieden werden.

Die Verwaltung beabsichtigt daher, nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die 3. Teiländerung des Bebauungsplanes II/12-1 Markt-, Moltke- Cloosstraße "D" durchzuführen.

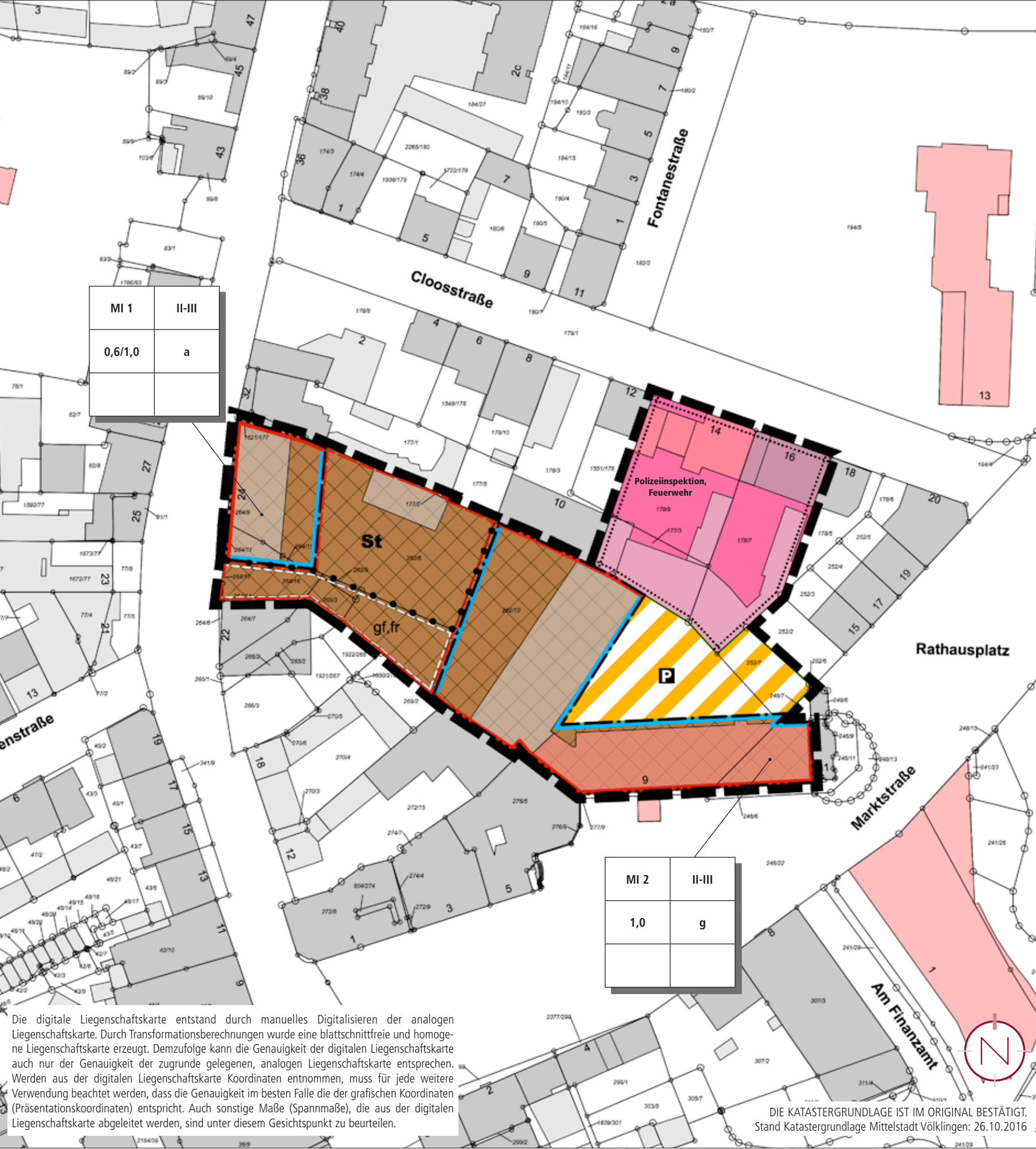
Der Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich die Änderung des Bebauungsplanes II/12-1 Markt-, Moltke-, Cloosstraße "D" von 1984.

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

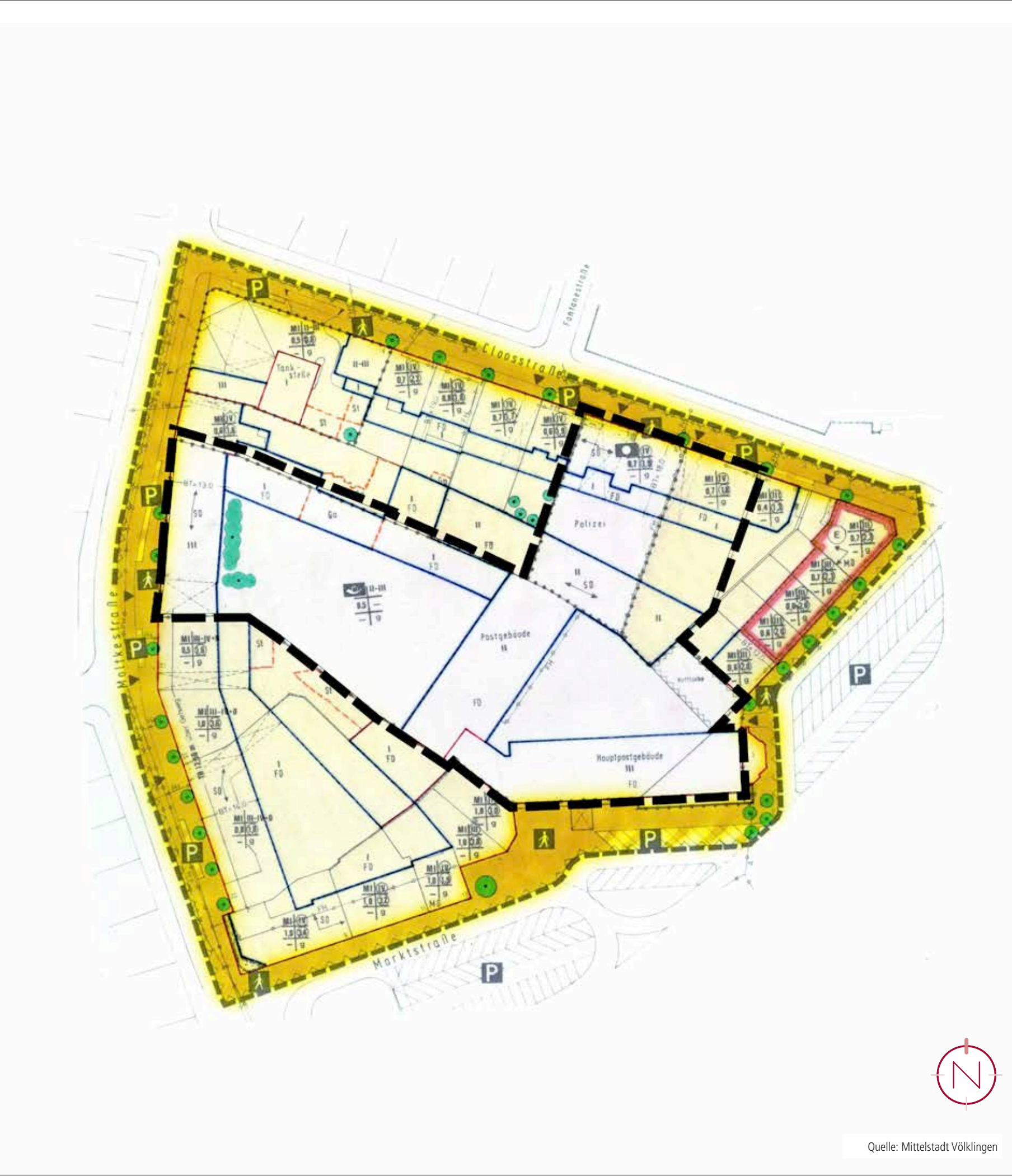
Anlage/n

- Planzeichnung - Stand August 2017 (öffentlich)
- Begründung - Stand August 2017 (öffentlich)

TEIL A: PLANZEICHNUNG



ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „MARKT-, MOLTKE-, CLOOSSTRASSE „D“ II/12-I“ (1984)



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

	GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)						
	MISCHGEBIET (MI) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 6 BAUNVO)						
	GRZ 0,6						
	VOLLGESCHOSSE II - III						
	BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)						
	BAULINIE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 2 BAUNVO)						
	GESCHLOSSENE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 3 BAUNVO)						
	ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)						
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN; HIER: STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)						
	FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF MIT DER ZWECKBESTIMMUNG „POLIZEIINSPEKTION, FEUERWEHR“ (§ 9 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)						
	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: ÖFFENTLICHE PARKPLATZFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)						
	MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)						
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN						
<table><tr><td>Baugart</td><td>Vollgeschosse</td></tr><tr><td>GRZ</td><td>Bauweise</td></tr><tr><td></td><td></td></tr></table>	Baugart	Vollgeschosse	GRZ	Bauweise			ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONEN
Baugart	Vollgeschosse						
GRZ	Bauweise						

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

1. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF MIT DER ZWECKBESTIMMUNG „POLIZEIINSPEKTION, FEUERWEHR“ GEM. § 9 ABS. 1 NR. 5 BAUGB	Siehe Plan. Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Fläche wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Polizeiinspektion, Feuerwehr“ festgesetzt. Die Gemeinbedarfsfläche dient zur Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für die Polizei sowie Feuerwehr. Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind auch Stellplätze und sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck dienen.
2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB; §§ 1-14 BAUNVO	
MISCHGEBIETE MI 1 UND MI 2 zulässig sind:	gem. § 6 BauNVO Mischgebiet. gem. § 6 Abs. 2 BauNVO 1. Wohngebäude, 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 4. sonstige Gewerbebetriebe, 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. gem. § 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO 1. Gartenbaubetriebe, 2. Tankstellen, 3. Vergnügungsstätten. gem. § 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Läden mit Geschäfts- und Verkaufsfächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution). gem. § 6 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Vergnügungsstätten.
nicht zulässig sind:	

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

3.1 GRUNDFLÄCHENZAHL

Siehe Plan.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 19 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO) im Mischgebiet MI 1 insgesamt bis zu einer Obergrenze von GRZ 1,0 überschritten werden.

3.2. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

4. BAUWEISE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

Siehe Plan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO muss auf der Baulinie gebaut werden. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen und Baulinien definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN, NEBENANLAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

7. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG „ÖFFENTLICHE PARKPLATZFLÄCHE“

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

8. MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

9. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

Siehe Plan.

Siehe Plan.

Siehe Plan.

Siehe Plan.

Siehe Plan.

Siehe Plan.

Siehe Plan.

Siehe Plan.

Siehe Plan.

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 Landeswassergesetz)

- Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

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

- Dacheindeckung: Zulässig sind Dacheindeckungen in roter, grauer oder schwarzer Farbe einschließlich aller Zwischentöne hiervon. Dacheindeckungen in glänzenden reflektierenden Materialien sind unzulässig. Außerdem sind Dachbegrünungen zulässig. Bei Gebäuden, die Energie aus Solaranlagen gewinnen, sind Abweichungen zulässig.
- Fassadengestaltung: Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden/reflektierenden Materialien und Keramikplatten. Ausnahmsweise sind auch andere Materialien, Farben zulässig.
- Werbeanlagen: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind gemeinsame Hinweischilder oder -tafeln mehrerer Betriebe (Sammel-Hinweischilder, Werbepylone). Innerhalb des Plangebietes ist nur ein solches Hinweischild / ein Werbepylon zulässig. Die Höhe des Hinweischildes / des Werbepylons darf max. 4,00 m über Geländeoberkante betragen. Unzulässig sind Wechselbild-Werbeanlagen, blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise und sich ständig bewegende Werbeanlagen.
- Sonstiges: Mülltonnen sind in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche und zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung orientierten Bereichen entweder in Schränken einzubauen oder sichtgeschützt aufzustellen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

- Der Wärmebedarf ist aus dem Wärmeversorgungsnetz zu decken (Benutzungszwang). Die Grundstücke sind an die Fernwärmeversorgungsanlagen anzuschließen (Anschlusszwang).

HINWEISE

- Der Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich die Änderung des Bebauungsplanes „Markt-, Moltke-, Cloosstraße „D“ II/12-I“ (1984).
- Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB teilgeändert. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, 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 gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Verbot der Bodenfinden gem. § 12 SdSchG wird hingewiesen.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 632).
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtbl. I S. 714).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz
- (SNG) - vom 05. April 2006 (Amtbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtbl. I S. 790).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtbl. I 2014 S. 2).
- § 12 des Kommunaleltselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Juni 2015 (Amtbl. I S. 376).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298).
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtbl. 2002 S. 990), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtbl. S. 2393).

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Mittelstadt Völklingen hat am _____ die Einleitung des Verfahrens zur 3. Teiländerung des Bebauungsplanes „Markt-, Moltke-, Cloosstraße „D“ II/12-I“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen Bebauungsplan teilzuändern, wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Völklingen, den _____

(Lor)

Oberbürgermeister

- Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Schadensansprüche gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt die 3. Teiländerung des Bebauungsplanes „Markt-, Moltke-, Cloosstraße „D“ II/12-I“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

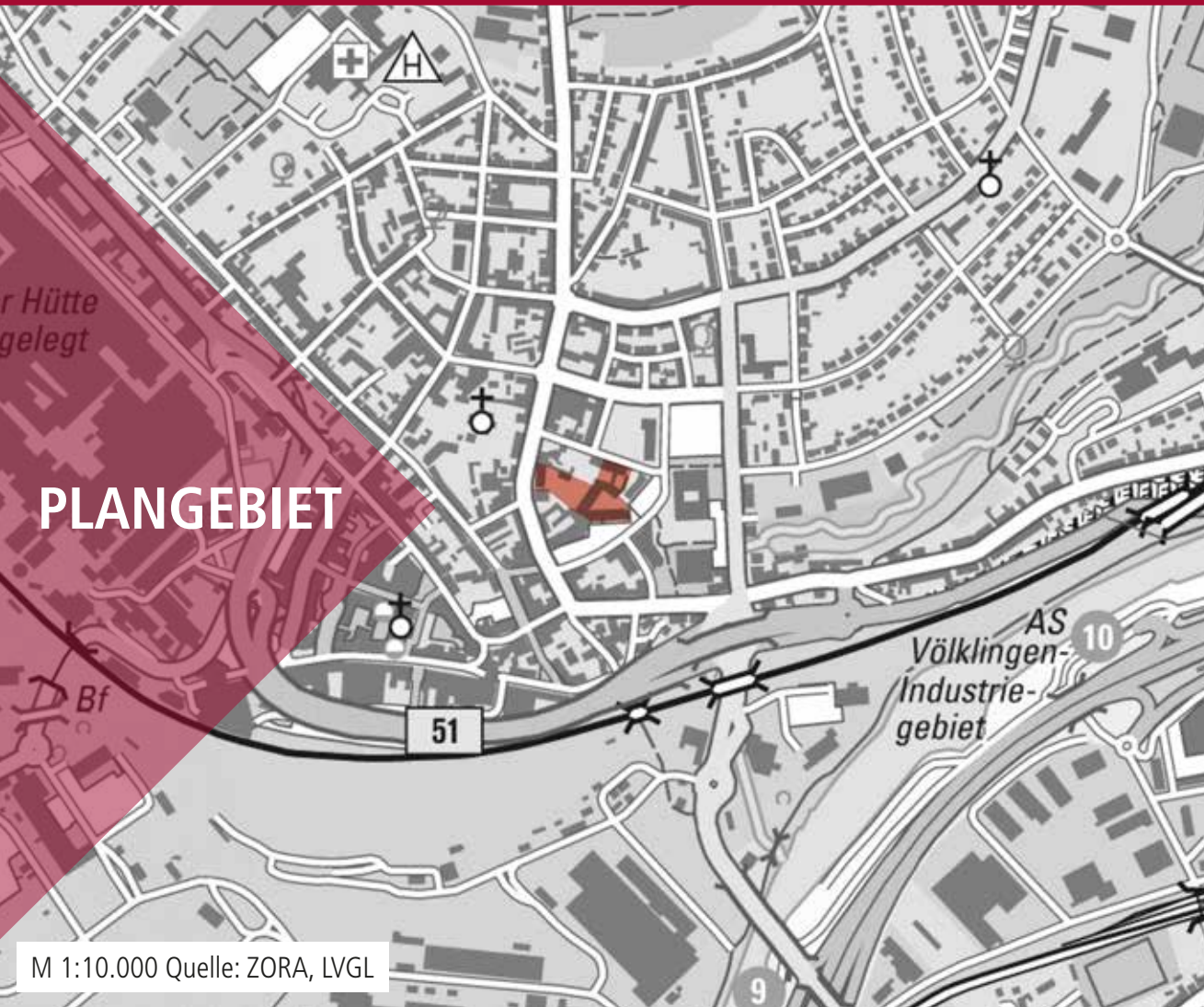
Völklingen, den _____

(Lor)

Oberbürgermeister

Bebauungsplan „Markt-, Moltke-, Cloosstraße „D“ II/12-I“

3. Teiländerung des Bebauungsplanes in der Mittelstadt Völklingen, Innenstadt Völklingen



Bearbeitet im Auftrag der
Mittelstadt Völklingen
Rathausplatz
66333 Völklingen

Stand der Planung: 09.08.2017
ENTWURF

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH
Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern
Dipl.-Ing. Sarah End

Maßstab 1:1000 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab

0 10 50 100

KERN
PLAN

Markt-, Moltke-, Cloosstraße „D“ 11/12-1

Begründung zur 3. Teiländerung des Bebauungsplanes in der
Mittelstadt Völklingen, Innenstadt Völklingen

ENTWURF

09.08.2017

K E R N
P L A N 

Markt-, Moltke-, Cloosstraße „D“ 11/12-1

Im Auftrag:



S T A D T V Ö L K L I N G E N

Mittelstadt Völklingen
Rathausplatz
66333 Völklingen

IMPRESSUM

Stand: 09.08.2017

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

Daniel Steffes, M.A. Geograph

Hinweis:

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

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

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



INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte	10
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	13

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Zwischen Markt-, Moltke- und Cloosstraße soll in der Innenstadt Völklingen der Bereich der Post und der Telekom mit Umfeld neu geordnet werden.

Der Gebäudekomplex der ehemaligen Hauptpost in der Marktstraße wird nur noch in einem Teilbereich durch die Deutsche Post AG bzw. DHL genutzt. Ebenso verhält es sich mit dem angrenzenden Anbau im rückwärtigen Bereich des Hauptgebäudes. Dieser wird aktuell durch die Kindertagesstätte St. Eligius genutzt, soll jedoch langfristig für die Erweiterung der Polizeiinspektion in der Cloosstraße und/oder Ansiedlung der Feuerwehr-Leitzentrale zur Verfügung gestellt werden.

Aufgrund geänderter baulicher Anforderungen i.V.m. dem Flächenbedarf ist die bestehende Polizeiinspektion in der Cloosstraße in ihrem derzeitigen Bestand langfristig nicht mehr zur Unterbringung der Polizeidienststelle geeignet.

Polizeiinspektionen müssen darüber hinaus über zwei von einander unabhängige Ein- und Ausfahrtbereiche verfügen, um im Notfall ohne Verzögerungen zum Einsatzort zu gelangen.

Die Mittelstadt Völklingen plant die Änderung der zulässigen Nutzungsarten im Bereich des Hauptpostgebäudes zugunsten einer Mischnutzung, welche der direkt angrenzenden Umgebung entspricht. Langfristig sollen auch Anlagen für Verwaltungen hier zulässig sein.

Durch die Festsetzungen der rechtskräftigen Änderung des Bebauungsplanes „Markt-, Moltke-, Cloosstraße „D“ 11/12-1“ von 1984 ist aktuell eine nachhaltige Folgenutzung des Post-Komplexes sowie eine Erweiterung der bestehenden Polizeiinspektion und Ansiedlung der Feuerwehr-Leitzentrale in den rückwärtigen Bereich nicht realisierbar. Weiterhin soll gewährleistet werden dass das ehemalige Telekomgebäude nicht durch unerwünschte Nutzungen nachgenutzt wird.

Hieraus ergibt sich für die Mittelstadt Völklingen ein dringender Bedarf zur Anpassung der planungsrechtlichen Vorgaben im Bereich der Markt-, Moltke- und Cloosstraße.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens bedarf es der 3. Teiländerung des Bebauungsplanes.

Die Mittelstadt Völklingen hat daher nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die 3. Teiländerung des Bebauungsplanes „Markt-, Moltke-, Cloosstraße „D“ 11/12-1“ beschlossen.

Die 3. Teiländerung ersetzt in ihrem Geltungsbereich die Änderung des Bebauungsplanes „Markt-, Moltke-, Cloosstraße „D“ 11/12-1“ von 1984.

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

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachnutzung der ehem. Hauptpost im Innenbereich, Erweiterung der bestehenden Polizeiinspektion).

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. 7.700 qm 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. 7 Buchstabe b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Eine Prüfung der naturschutzrechtlichen Belange kam zu dem

Ergebnis, dass keine Anhaltspunkte für derartige Beeinträchtigungen bestehen.

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 § 10 Abs. 4 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für das Plangebiet Flächen für den Gemeinbedarf und gemischte Bauflächen dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist nicht vollständig erfüllt, da die aktuell dargestellte Flächenaufteilung im Plangebiet geändert wird. Der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt der Mittelstadt Völklingen, zwischen Markt-, Moltke- und Cloosstraße. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 7.700 qm.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Cloosstraße sowie deren südliche Bebauung,
- im Süden durch die rückwärtige Bebauung der Markt- und Moltkestraße,
- im Westen durch die Moltkestraße,
- im Osten durch die Marktstraße, dem Rathausplatz sowie der angrenzenden Bebauung entlang des Rathausplatzes.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Eigentumsverhältnisse, Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung

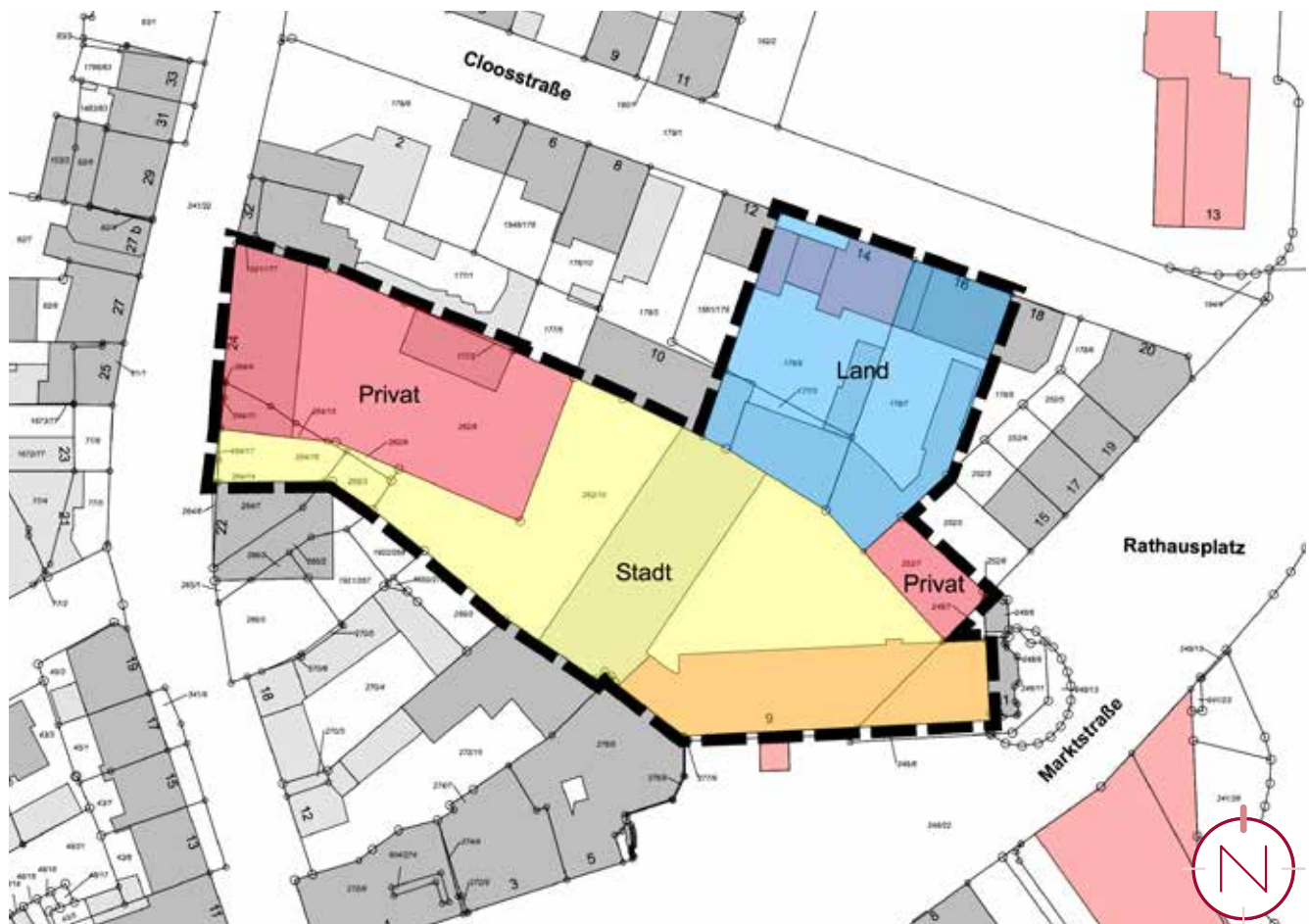
Die Eigentumsstruktur im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes stellt sich wie folgt dar:

- Die Flächen des Hauptpostgebäudes sowie des rückwärtigen Anbaus samt Stellplatzfläche im Innenbereich und Zufahrt von der Moltkestraße befinden sich im Eigentum der Mittelstadt Völklingen,
- Die Flächen der bestehenden Polizeidienststelle befinden sich im Eigentum des Saarlandes,
- Die Flächen der Bebauung im Bereich der Moltkestraße sowie der Stellplatzflächen im rückwärtigen Bereich befinden sich im Privateigentum,

- Die Fläche des Ein- und Ausfahrtbereiches zum Innenhof des Postkomplexes befindet sich z.T. im Privateigentum; der überdachte Teilbereich der Zufahrt ist im Eigentum der Stadt.

Das Plangebiet weist sehr differenzierte Nutzungen auf. Der überwiegende zur Cloosstraße gerichtete Teil der baulichen Anlagen wird bis auf ein privates Wohngebäude durch die Polizei Völklingen genutzt.

Die Bebauung entlang der Moltkestraße weist eine durch Wohnen und Gewerbe geprägte Nutzung auf. Der im Innenbereich des Plangebietes befindliche Postanbau wird derzeit durch die Kindertagesstätte St. Eligius genutzt. Das Hauptpostgebäude wird nur noch zum Teil noch durch die Deutsche Post AG genutzt. Das im Plangebiet, unmittelbar an der Moltkestraße liegende Gebäude (ehemals Telekom) befindet sich in Privateigentum und wird von der AWO Völklingen / Warndt genutzt.



Katastralskizze mit Eigentumsverhältnissen im Plangebiet, ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

Die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche entlang des Rathausplatzes und der Moltkestraße sind überwiegend mischgenutzt. Hier prägt vor allem eine Einzelhandelsnutzung der Erdgeschosszone und darüber liegende Büroräumlichkeiten für Dienstleistungsunternehmen das Nutzungsbild.

Im Hinterhof der Moltkestraße 12a unterhält der „Verein zur Förderung der Integration und Bildung in Völklingen e.V.“ einen islamischen Gebetsraum (Merkez Efendi Camii).

Auch der, außerhalb des Plangebiets gelegene Bereich der Cloosstraße ist mischgenutzt, wenn auch überwiegend von einer Wohnnutzung der Obergeschosse der vorhandenen Bebauung geprägt. Im Anschlussbereich Cloosstraße / Moltkestraße befindet sich zudem noch eine Tankstelle.

Topografie des Plangebietes

Die Topografie des Plangebietes stellt sich, wie der gesamte innerstädtische Bereich als nach Süd-Osten, zum Verlauf der Saar hin, gleichmäßig abfallend dar.

Die Topografie hat aufgrund der bestehenden Bebauung unwesentliche Auswirkungen auf die Konzeption der Erschließung und die Entwässerung des Plangebietes sowie auf die Anordnung der Baukörper durch Ausweisung der Bauflächen. Reliefveränderungen aufgrund von Geländemodellierungen sind nicht zu erwarten.



Blick auf das Plangebiet vom neuen Rathaus aus; links im Hintergrund die ehemalige Hauptpost

Verkehr

Das Plangebiet ist über die Markt-, Moltke- und Cloosstraße an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. In kurzer Entfernung befindet sich südlich des Plangebietes die Bundesstraße B51, welche die Mittelstadt Völklingen überörtlich mit den nördlich der Saar gelegenen Nachbargemeinden Bous und Ensdorf sowie dem östlich gelegenen Stadtteil Luisenthal und westlichen Stadtbezirken der Landeshauptstadt Saarbrücken verbindet.

In ca. 500 m Entfernung des Plangebietes, südlich der Bahntrasse und Saar, befindet sich eine Autobahnanschlussstelle der A 620 (Saarbrücken - Luxemburg), welche die Mittelstadt Völklingen mit der Landes-

hauptstadt und dem Großherzogtum Luxemburg verbindet.

Innerhalb des Plangebietes stehen ausreichend dimensionierte Freiflächen für Stellplätze zur Verfügung.

Ver- und Entsorgung

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

Die Grundstücke waren bereits bebaut. Der § 49 a SWG ist nicht anzuwenden. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.

Berücksichtigung von Planungsalternativen

Zentrales Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur nachhaltigen Nutzung des ehemaligen Hauptpostkomplexes samt angrenzender Stellplatzflächen sowie die Schaffung einer Erweiterungsmöglichkeit für die bestehende Polizeidienststelle. Außerdem soll eine verträgliche Nachnutzung des Gebäudes der Telekom gewährleistet werden.

Insofern wurden keine Standortalternativen in Betracht gezogen und auf ihre Eignung hin geprüft.

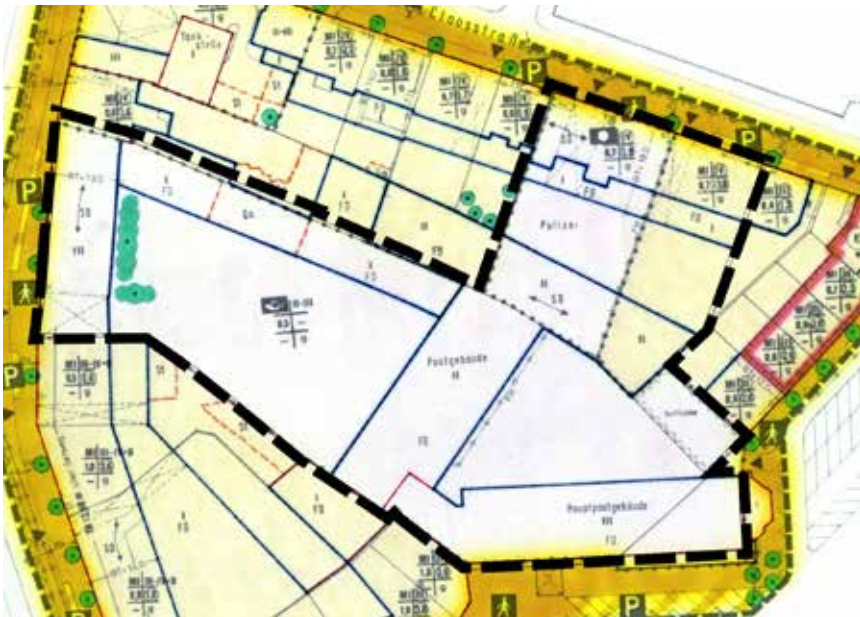


Blick auf das Plangebiet von der Cloosstraße aus; im Hintergrund die Polizeiinspektion Völklingen

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum Völklingen, Lage an Siedlungsachse 1. Ordnung
Vorranggebiete	Nicht betroffen
Zu beachtende Ziele und Grundsätze	• Nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche • (Z 12) Die dort vorhandenen Wohn- und Arbeitsstätten, zentrale Einrichtungen der Daseinsvorsorge, öffentliche und private Dienstleistungen sowie sonstigen Infrastruktureinrichtungen sollen an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst und - soweit möglich – in ihrem Bestand dauerhaft gesichert werden. Eine Anbindung dieser Einrichtungen an das Nahverkehrssystem sowie eine Erreichbarkeit dieser Einrichtungen untereinander in kurzer Fußwegedistanz soll angestrebt werden: erfüllt • (Z 16) Auf eine ausgewogene Mischung verschiedener Nutzungen und eine verkehrsgünstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten, zentralen Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Freizeit- und Erholungseinrichtungen soll bei der Fach- und Bauleitplanung ebenso hingewirkt werden, wie auf Flächen und Ressourcen schonende Siedlungs-, Erschließungs- und Bauformen sowie umweltfreundliche Ver- und Entsorgungssysteme: erfüllt • (Z 17) Bei der Siedlungsentwicklung (Wohnen, Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen sowie Einrichtungen für Freizeit und Sport) sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven sowie das Erneuerungspotenzial des Siedlungsbestandes zu nutzen: erfüllt • (Z 32) Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen statt Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen: erfüllt • keine Restriktionen für das Vorhaben
Besonderheit	keine besondere Relevanz für die Wohneinheitenbilanzierung der Mittelstadt Völklingen • Lage des Plangebietes im Stadtzentrum • bedarfsgerechte und sinnvolle Nachnutzung erschlossener Grundstücke • im Übrigen Bestandsfestschreibung
Landschaftsprogramm	keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks, Biosphärenreservate	nicht betroffen
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	nicht betroffen

Kriterium	Beschreibung
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Sollten Bäume gefällt oder Gehölze entnommen werden, die als Gelege für Vögel dienen könnten, ist der allgemeine Artenschutz zu beachten, d.h. die erforderlichen Baumfällungen, Gehölzentfernungen oder -rückschnitte sind außerhalb der Hauptfortpflanzungs- und Aktivitätszeiten der Vögel vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG 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. „Allerweltsarten“ mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit (d. h. bei diesen Arten sind keine populationsrelevanten Störungen und keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten) werden nicht speziell geprüft	• Vorbelastungen: - Lage inmitten des Stadtzentrums von Völklingen (umliegende Mischnutzung) - große Zahl an störintensiven Nutzungen um die Fläche herum: angrenzende Parkplatzfläche, zentrumstypische Nutzungen (Geschäfte, Gastronomie, Dienstleister...) - angrenzende innerstädtische Erschließungsstraßen (Markt-, Moltke-, Cloosstraße), hohe Verkehrsbelastung mit entsprechender Beeinträchtigung - räumlicher Geltungsbereich insgesamt durch intensive Nutzungen sowohl auf der Fläche selbst als auch in der Umgebung deutlich (durch Lärm, Bewegungsunruhe...) vorbelastet • Habitatausstattung: - Vollversiegelung - keine gesetzlich geschützten Biotope oder FFH-LRT vorhanden/ betroffen • Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten: - aufgrund der innerstädtischen Lage, der Habitatausstattung, der intensiven Nutzungen sowohl auf der Fläche selbst als auch in der direkten Umgebung sowie der übrigen bestehenden Beeinträchtigungen, die mit einem hohen Störgrad verbunden sind, nur sehr geringe/ keine ökologische Wertigkeit (vollversiegelte Fläche); insbesondere kein gesetzlich geschütztes Biotop oder FFH-LRT betroffen - keine Bedeutung als Lebensraum für planungsrelevante Pflanzen und Tiere - keine Hinweise auf Konflikte mit abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tierarten erkennbar, insbesondere keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Tierarten vorhanden. Dies bezieht sich auf sämtliche im Saarland vorkommende potenziell betroffene gemeinschaftsrechtlich geschützte Pflanzen und Tiere (Libellen, Fische, Muscheln, Rundmäuler, Weichtiere, Krebse, Reptilien, Amphibien, Tagfalter, Käfer, Heuschrecken, Säugetiere, Vögel), für die der Planungsraum keinen geeigneten Lebensraum bietet. - Keine Fundnachweise für Rast- und Zugvogelarten im Geltungsbereich bekannt und aufgrund der Lage, der Habitatausstattung sowie der bestehenden Vorbelastungen auch auszuschließen - Gebiet des räumlichen Geltungsbereiches auch nicht Lebensraum von sonstigen europäischen Vogelarten • artenschutzrechtliche Beurteilung: - nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise erkennbar, dass dem Eingriffsgebiet aktuell eine besondere Bedeutung im Artenschutzrecht zukommen könnte - nach derzeitigem Kenntnisstand können erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten ausgeschlossen werden • Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes: - Über die obigen Ausführungen hinaus kein FFH-Lebensraumtyp/besonders geschützter Lebensraum betroffen, daher Haftungsfreistellung für Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 des Bundesnaturschutzgesetzes möglich

Kriterium	Beschreibung
Fazit	Nach derzeitigem Kenntnisstand kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG; Voraussetzungen für Haftungsfreistellung für Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 BNatSchG erfüllt
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	• Bebauung Cloosstraße: Gemischte Baufläche • Bebauung Moltkestraße: Gemischte Baufläche • Ehemaliger Hauptpostkomplex: Fläche für den Gemeinbedarf Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht vollständig erfüllt, FNP wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst 
Bebauungsplan	Änderung des Bebauungsplanes „Markt- Moltke- und Cloosstrasse „D“ 11/12-1“ aus dem Jahr 1984 relevante Festsetzungen: • Festsetzung des Postgebäudes sowie der Bebauung entlang der Moltkestraße als Fläche für den Gemeinbedarf; im übrigen Mischgebiet 

Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

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

Mischgebiet (MI)

Die in der rechtskräftigen Änderung des Bebauungsplanes „Markt-, Moltke- und Cloosstraße „D“ 11/12-1“ von 1984 als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzten Bebauungen entlang der Marktstraße (ehemalige Hauptpost) und Moltkestraße (AWO) werden durch die Festsetzung als Mischgebiet (MI 1 und 2) für eine nachhaltige Nutzung planungsrechtlich vorbereitet und in ihrem Bestand gesichert.

Die umgebenden Nutzungen entsprechen bereits dem Mischgebietscharakter durch Mischung von Wohnen und verträglichen kleinteiligen Gewerbe- und Dienstleistungsstrukturen. Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele für die Entwicklung des Bereiches zwischen Markt-, Moltke- und Cloosstraße, gilt es, eine nachhaltige Nutzung der einzelnen Bereiche zu gewährleisten.

Zudem werden durch die Festsetzung der Mischgebiete Nutzungen ausgeschlossen, die nicht dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept entsprechen.

Nicht alle Nutzungen des BauNVO-Kataloges der Mischgebiete sind an diesem Standort unter Berücksichtigung des Planungs-

ziels der Mittelstadt realisierungsfähig. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen haben üblicherweise einen erhöhten Flächenbedarf und besondere bauliche Anforderungen. Diesen Anforderungen kann in der Stadtmittel aufgrund fehlender Flächenreserven nicht Rechnung getragen werden.
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind darüber hinaus gestalterisch nur schwer zu integrieren.
- Von Tankstellen gehen zudem höhere Verkehrsbelastungen aus. Diese lassen sich nicht ohne negative Auswirkungen auf den Verkehrsfluss im Stadtzentrum integrieren.



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

Ein positives Erscheinungsbild und eine hohe Aufenthaltsqualität sind jedoch Voraussetzung für die Ansiedlung und den Erhalt von weiteren stadtzentrentypischen Nutzungen.

Vergnügungsstätten werden für unzulässig erklärt. Der Stadtkern Völklingen fungiert künftig in noch stärkerem Maße als Visitenkarte und Aushängeschild der gesamten Stadt. Er übernimmt zentrale Wohn-, Versorgungs- und Begegnungsfunktion und soll darin künftig weiter gestärkt werden. Um hier städtebauliche Negativwirkungen sowie Fehlentwicklungen durch Vergnügungsstätten zu vermeiden, wird vorbeugend steuernd eingegriffen. Gründe für den Ausschluss sind:

- Förderung der gewünschten nachhaltigen Entwicklung des Erscheinungsbildes und Vermeidung von Verdrängung, Qualitätsminderung und Attraktivitätsverlust, Überwindung städtebaulicher Verödung
- Stärkung der Wohnnutzung in der Stadtmitte

An anderer Stelle im Stadtgebiet stehen Flächen für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zur Verfügung. Da Bordelle und Betriebe zur Ausübung sexueller Handlungen sowie Läden mit Sexartikeln trotz vergleichbarer negativer städtebaulicher Auswirkungen bauplanungsrechtlich nicht den Vergnügungsstätten zuzuordnen sind, werden diese gesondert ausgeschlossen. Die Gründe entsprechen den Gründen zum Ausschluss der Vergnügungsstätten (s.o.).

Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, und dient sogleich der Einhaltung von Mindestfreiflächen.

Für die Bestandssicherung (historisch dichte Bebauung) in den Mischgebieten ist eine deutliche Überschreitung der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenze für die GRZ in Mischgebieten (bis 1,0) erforder-

lich. Zusätzliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Überschreitung ausgeschlossen, da die betroffenen Bereiche durch die Bestandsbebauung bereits nahezu vollständig versiegelt sind.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Mischgebiet MI 2 entspricht gem. § 17 BauNVO der Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung. Hiermit wird der Bestand gesichert sowie Entwicklungsspielraum für potenzielle Erweiterungsanforderungen der nachfolgenden Nutzungsarten (Polizeiinspektion / Feuerwehr) gewährleistet.

Die Inanspruchnahme der gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eingeräumten Überschreitungsmöglichkeit der GRZ von 0,6 bis zu einer maximalen GRZ von 1,0 ist erforderlich. Insbesondere durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen wird diese GRZ bereits im Bestand erreicht (Gewährleistung der Funktionsfähigkeit). Das Gebiet in zentraler Lage in der Stadtmitte ist bereits seit vielen Jahren in dieser Form bebaut. Der Verzicht auf die Überschreitung würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung der Grundstücke führen (§ 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO).

Zahl der Vollgeschosse

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung erforderlich. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, welche nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse in den Mischgebieten wurde unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes und der Umgebungsbauung ermittelt und festgesetzt. So wird das Einfügen von neuen Gebäuden in den Gebäudebestand sichergestellt, die gegebene städtebauliche Ordnung im Gebiet gestärkt und das Stadtbild gewahrt.

Aufgrund der überwiegenden zwei- und dreigeschossigen Bebauung in der Nachbarschaft wurden mind. zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies gewährleistet, dass sich langfristig auch Neubauvorhaben in die Umgebung einfügen.

Bauweise

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

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

In der geschlossenen Bauweise sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen. Die bestehende Bebauung des Mischgebietes MI 2 ist als geschlossene Bebauung errichtet. Mit der Festsetzung wird der Bestand entsprechend gesichert und auch bei Neubauvorhaben die Raumkante erhalten.

Für das Mischgebiet MI 1 ist die Festlegung einer abweichenden Bauweise erforderlich. Die abweichende Bauweise ermöglicht eine Grenzbebauung sowie Gebäudelängen von über 50 m. Mit der Festsetzung wird der Bestand entsprechend gesichert.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen und Baulinien werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baulinie nach § 23 Abs. 2 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei auf dieser Linie gebaut werden muss. Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Maße kann zugelassen werden. In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Baulinien festgesetzt, um das Erscheinungsbild der jeweiligen Straßen zu erhalten und die bestehende Grenzbebauung zu sichern.

Die Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf. Die Baugrenzen der Mischgebiete MI 1 und MI 2 sind aus dem Bestand abgeleitet. Der Baukörper hat keine raumbildende Funktion.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern

sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstückes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen. Näheres dazu ist mit der Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Garagen geregelt. Damit ist auch das Technikgebäude im MI 1 gesichert.

Flächen für Stellplätze und Garagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Garagen dient in erster Linie der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot im Mischgebiet MI 1. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr, Türeinschlagen, etc.). Die Stellplatzflächen werden im rückwärtigen Bereich des Mischgebietes definiert. Die Zufahrt erfolgt über die bestehende Zufahrt in der Moltkestraße.

Flächen für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung „Polizeiinspektion, Feuerwehr“

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf gewährleistet die nachhaltige Entwicklung der Polizeidienststelle Cloosstraße in den rückwärtigen Bereich des Plangebietes. Die Fläche wird somit langfristig für die Erweiterung der Polizei und/oder Ansiedlung der Feuerwehr-Leitzentrale planungsrechtlich gesichert. Zudem wird eine weitere Zufahrt für die Polizeidienststelle vorgehalten.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Hier: öffentliche Parkfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Infolge der Nachnutzung des ehemaligen Hauptpostgebäudes samt rückwärtigem Anbau wird der Bedarf nach öffentlich zugänglichen Parkplätzen im Bereich des Plangebietes ansteigen. Um dieser Nachfrage nach Parkraum gerecht zu werden, wer-

den die bereits vollständig versiegelten Parkflächen innerhalb des Plangebietes als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Hier: öffentliche Parkflächen festgesetzt. Somit wird sichergestellt, dass die notwendigen Stellplätze innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden können und diese auch künftig öffentlich zugänglich sind. Die Sicherstellung der öffentlichen Zugänglichkeit der östlich gelegenen Parkfläche stellt für die Mittelstadt Völklingen ein primäres Ziel der städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Plangebietes dar.

Die öffentliche Parkplatzfläche ist zudem erforderlich um der Polizei / Feuerwehr eine weitere Zufahrt zu ermöglichen.

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Durch die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten zugunsten der dem Mischgebiet MI 1 zugehörigen Anlieger bzw. Nutzer wird langfristig die Erschließung der im rückwärtigen Bereich befindlichen Stellplatzfläche sichergestellt.

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO und SWG

Abwasserbeseitigung

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes.

Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits vorhanden (Mischsystem) und weist noch ausreichende Kapazitäten auf.

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist sichergestellt.

Örtliche Bauvorschriften

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

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

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

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

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

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

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde 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 Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7.700 qm und liegt in zentraler Lage des Siedlungskörpers der Mittelstadt Völklingen, inmitten eines durch Mischnutzung geprägten Quartiers. Aufgrund der umliegenden Mischnutzung sind daher keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf die Nachbarschaft anzunehmen.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wurden so gewählt, dass sich die Planung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung einfügt und der Bestand festgeschrieben wird. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen auch innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebiets- und kerngebiets- und kerngebietstypische Nutzungen zulässig).

Der Bebauungsplan kommt der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, nach.

Das Zugeständnis der Erweiterungsmöglichkeit der Polizeidienststelle sichert diese Nutzung in der Innenstadt.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Kommune gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung durch die Ausweisung der Mischgebiete nach, in dem gegenüber dem

aktuellen Planungsrecht potenzielle urbane Wohnflächen geschaffen werden.

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

Es handelt sich um einen innerstädtischen Standort. Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die Planung somit nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung der baulichen Anlagen und die maximalen Gebäudehöhen an der Umgebung orientiert sind. Damit kann ein Einfügen in den Bestand erreicht werden.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Aufgrund des bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrades des Plangebietes und der vorhandenen Vorbelastung insbesondere durch Verkehr und Lärm sind die Belastungen des Naturhaushaltes durch das Planvorhaben sehr gering (keine ökologische Wertigkeit, keine Beeinträchtigung artenschutzrechtlich relevanter Arten). Auch stehen dem geplanten Vorhaben keine naturschutzrechtlichen Vorgaben entgegen. So sind von der Planung keine Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung oder Schutzgebiete betroffen.

Darüber hinaus gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, „die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“

Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur sowie auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange in erster Linie durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen.

Daneben spielt auch die Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen eine wichtige Rolle. Diesen Interessen trägt der vorliegende Bebauungsplan Rechnung.

Es werden zudem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von weiteren Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie gewerblichen Nutzungen geschaffen. Vorhandene Arbeitsplätze und Betriebe im Umfeld werden durch die Attraktivierung der Stadtmitte gestärkt, Neuansiedlungen werden gefördert.

Negativwirkungen auf die Belange der Wirtschaft bestehen somit nicht.

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

Mit der Realisierung des Planvorhabens wird es im Umfeld des Plangebietes zu einem geringfügigen Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen, wenn die Polizeidienststelle erweitert wird.

Der ruhende Verkehr kann durch die zusätzlichen öffentlich zugänglichen Parkflächen innerhalb des Plangebietes aufgenommen werden.

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung somit nicht erheblich negativ beeinträchtigt. Die Erschließung ist gewährleistet.

Insbesondere für eine nachhaltige Erweiterung der bestehenden städtischen Polizeidienststelle in der Cloosstraße werden durch die vorliegende Planung die Voraussetzungen für den weiteren Betrieb der Dienststelle in zentraler Lage der Mittelstadt Völklingen geschaffen. Eine zweite Zu- und Abfahrt zur Polizeidienststelle wird somit gesichert.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind vorhanden.

Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es gegenüber dem Bestand nicht zu relevanten neuen Versiegelungen; aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs und der bereits vorhandenen Versiegelung können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch ausgeschlossen werden.

Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange

Durch die Planung ergeben sich für die Grundstückseigentümer im Plangebiet keine negativen Folgen, denn die vorliegende Planung korrespondiert mit den Interessen der Grundstückseigentümer. Durch die Schaffung von Planungsrecht wird eine nachhaltige Nutzung der Grundstücke ermöglicht.

Nachteilige Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen (Rathausplatz, Markt-, Moltke- und Cloosstraße, Mischnutzung mit Geschäften, Gastronomie und Wohnungen) sind nicht zu erwarten, da für das zu entwickelnde Plangebiet ebenfalls misch- und kerngebietstypische Nutzungen vorgesehen sind, die mit der umliegenden Mischnutzung kompatibel sind. Darüber hinaus wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, die das harmonische Einfügen in den Bestand sichern (vgl. vorangegangene Ausführungen).

Die übrigen Nutzungen werden in ihrem Bestand gesichert, wodurch Planungssicherheit zugestanden wird.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden 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. In diesem Verfahren wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Schaffung von Nachnutzungsmöglichkeiten für das ehemalige Hauptpostgebäude samt angrenzendem rückwärtigen Anbau
- Vermeidung unerwünschter Nutzungen im ehemaligen Telekomgebäude

- Bestandssicherung und Erweiterung der bestehenden Polizeidienststelle, Schaffung zusätzlicher Zufahrten für die Polizei
- Planungsrechtliche Sicherung der Ansiedlungsmöglichkeit der Feuerwehr-Leitzentrale
- Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen
- Schaffung von öffentlich zugänglichen Parkflächen
- Schaffung von städtischem Wohnraum
- keine Auswirkungen auf die Belange der Raumordnung und Landesplanung
- keine nachteiligen Auswirkungen der Planung auf die Umgebung; Gleiches gilt umgekehrt (Mischnutzung, nicht wesentlich störend)
- Einfügen in den Bestand und die Umgebung, keine nachteiligen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes; es stehen keine naturschutzrechtlich relevanten Belange entgegen
- Kein Erschließungsaufwand: Keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsanlagen erforderlich, kein erheblicher Anstieg des Verkehrsaufkommens
- Ordnungsgemäße Sicherstellung der Ver- und Entsorgung im Plangebiet; Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vorhanden
- Keine nachteilige Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung der 3. Teiländerung des Bebauungsplanes sprechen.

Fazit

Im Rahmen der Aufstellung der 3. Teiländerung des Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Mittelstadt Völklingen zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.