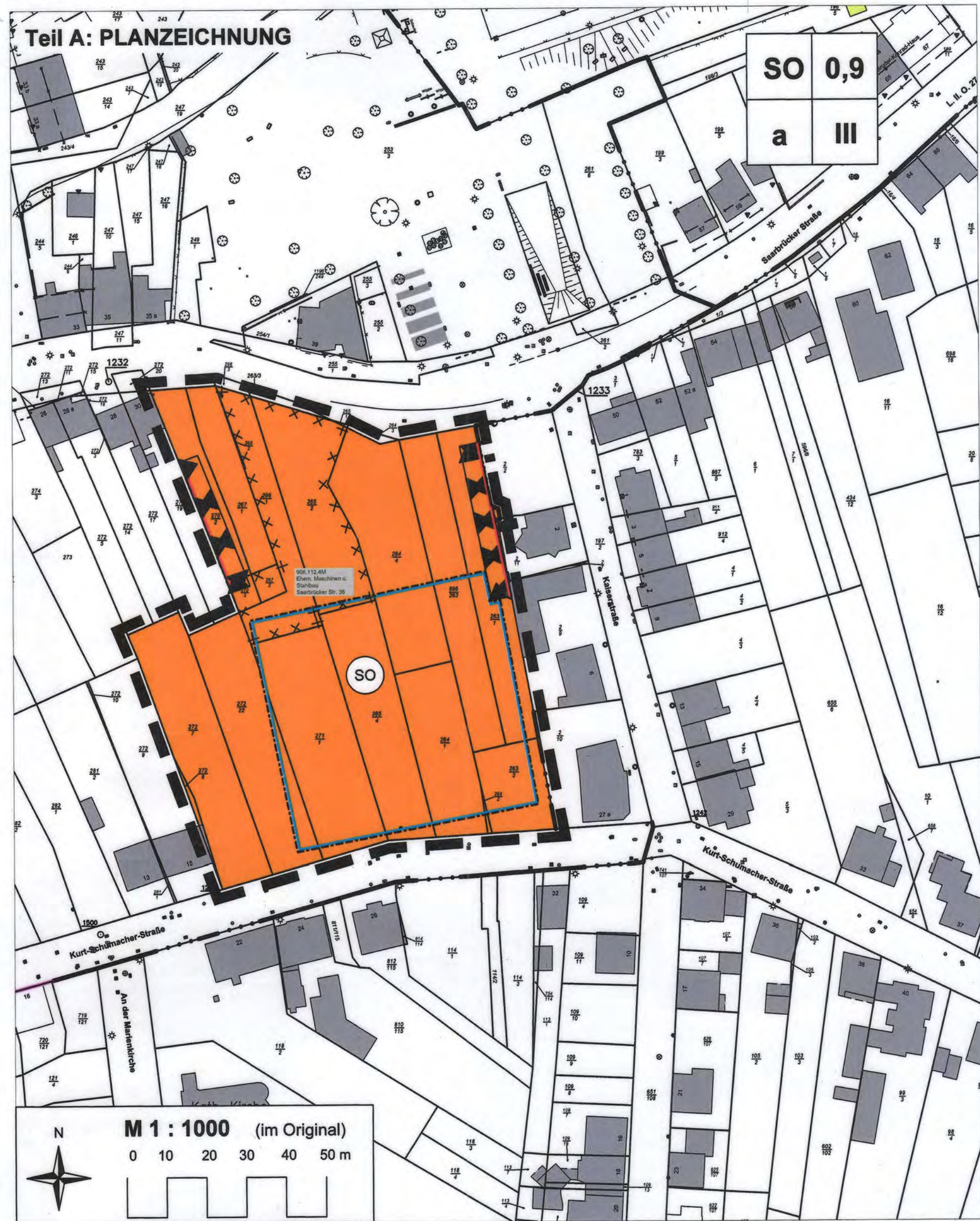


MITTELSTADT VÖLKLINGEN vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VII/92-1, Änderung "Neue Mitte Fürstenhausen" mit Vorhaben- und Erschließungsplan



Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO wird ein Sondergebiet SO "Nahversorgung und Seniorenzentrum" festgesetzt. Zulässig sind folgende Nutzungen:
 - Einzelhandelsmarkt, Schwerpunkt Lebensmittelversorger mit begleitenden Randnutzungen (z.B. Backshop etc.), mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 qm
 - Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 qm
 - Seniorenzentrum sowie Einrichtungen, die mit der Zweckbestimmung Seniorenzentrum im Zusammenhang stehen (z.B. Seniorenwohnungen, Betreutes Wohnen, Pflege- und Therapieeinrichtungen, Gemeinschaftseinrichtungen usw.)
 Zulässig sind ferner ärztliche und therapeutische Praxen, Dienstleistungen und Gastronomie, kulturelle, soziale und gesundheitliche Nutzungen sowie sonstige Nutzungen, die in inhaltlichem bzw. funktionalen Bezug zum Seniorenzentrum stehen.
 - Ein- und Ausfahrten, Stellplätze sowie die innere Erschließung sind allgemein zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
2.1 **Grundflächenzahl gem. § 16 und § 19 BauNVO**
Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 17 Abs. 2 BauNVO wird für das SO eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 festgesetzt.
2.2 **Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO**
Für das Plangebiet wird die maximale Zahl der Vollgeschosse bestimmt (III, siehe Plan).
- Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Baugebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert ist, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf und eine Grenzbebauung zulässig ist.
- Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig. Des Weiteren wird entlang der Lärmschutzmaßnahme an der Grundstücksgrenze eine Baulinie festgesetzt.
- Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen und Carports innerhalb des gesamten Baugebietes zulässig.
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebietes allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmelde-technische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebietes allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmelde-technische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
Folgende Schallschutzmaßnahmen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt:
 - An der östlichen Grundstücksgrenze ist eine Schallschutzwand als Carport mit 3 m Höhe ü. Gelände, 5,5 m Dachlänge und einer Länge von ca. 40 m zu errichten.
 - An der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist eine Schallschutzwand als Carport mit 3 m Höhe ü. Gelände, 5,5 m Dachlänge und einer Länge von ca. 35 m zu errichten.
 - Ausführung der Fahrgassen des Parkplatzes: Asphaltdecke oder ein akustisch gleichwertiger Pflasterbelag
 - die Summe aller technischen Einrichtungen an der Ostfassade des Lebensmittelmarktes darf einen anlagenbezogenen Schalleistungspegel von jeweils 68 dB(A) nicht überschreiten. Sollte jeweils mehr als ein Aggregat vorgesehen werden, so gelten die genannten Schalleistungspegel für alle gemeinsam. Für alle technischen Einrichtungen gilt, dass diese entsprechend dem Stand der Lärminderungs-technik nicht tonhaltig sein dürfen.
 - dreiseitig geschlossener Anlieferungsbereich mit Tor. Das Tor ist während der Verladevorgänge geschlossen zu halten. Das Schalldämmmaß des Tores muss $R'w \geq 15$ dB betragen.
 - An der geplanten Wohnbebauung des Seniorenheims sind an der Nord- und Westfassade des 1. und 2. OG passive Maßnahmen vorzusehen. (Es kommen folgende Ausführungen in Betracht: Festverglasung (Fensterflächen) oder: Prallscheiben oder: Komplett-Verglasung der Nord-Fassade ("Vorgehängte Fassade") oder: Verzicht auf Parkplatz im südwestlichen Bereich, so dass auf die passiven Maßnahmen an der Westfassade verzichtet werden kann oder: Alternativ ist eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung zu nennen, wobei schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) zur lärmabgewandten Seite hin orientiert, im vorliegenden Fall in Richtung Osten und Süden und weniger schutzbedürftige Räume (Abstellräume, Küchen, Bäder etc.) sich an den lärmbelasteten Seiten in Richtung Westen und Norden befinden müssen.)

- Grünordnerische Festsetzungen**
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Es wird festgesetzt, dass die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen zu begrünen sind.

Weiterhin wird festgesetzt, dass alle 10 Stellplätze mindestens ein Hochstamm zu pflanzen ist. Die Anordnung soll gem. dem städtebaulichen Konzept des Vorhaben- und Erschließungsplans erfolgen.

Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste).

Pflanzliste (nicht abschließend):
Bäume (empfohlener STU: 16-18 cm): Acer platanoides „Columnare“ (Spitzahorn), Acer platanoides „Olmstedt“ (Spitzahorn), Carpinus betulus „Fatigiata“ (Pyramiden-Hainbuche).
Auf eine Eignung gem. GALK-Liste (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz) ist zu achten.

- FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 5 BauGB**
Im Bebauungsplan wird die Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

- FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung

- HINWEISE**
Schallschutzbezogene Hinweise, die auf nachfolgenden Planungsebenen einzuhalten sind:
 - Anlieferung im Tagzeitraum durch maximal 4 Lkw, davon maximal 2 Lkw mit Kühlaggregat, Müllabholung durch maximal 1 weiteren Lkw. Es wird eine Anlieferung und Verladung in den Ruhezeiten (zwischen 06:00 bis 07:00 oder 20:00 bis 22:00 Uhr) angesetzt.
 - Anliefer- und Verladeaktivitäten im Nachtzeitraum sind ausgeschlossen.
 - keine Parkplatznutzung im Nachtzeitraum

Hinweise zum Bodenschutz:
Im Zuge des rechtskräftigen Bebauungsplanes VII/92 "Neue Mitte Fürstenhausen" machte das LUA darauf aufmerksam, dass bei Umnutzungen und baulichen Änderungen gutachterlich durch einen nach § 18 BBodSchG anerkannten Bodengutachter zu belegen ist, dass die Folgenutzung zulässig ist. Einzelheiten zu der Untersuchung und mögliche Maßnahmen sind mit dem LUA, Fachbereich Bodenschutz, abzustimmen.

Sonstige Hinweise:
Rodungen sind gem. § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. unzulässig. Sollten Rodungen/Rückschnitte, die über einen Formschnitt hinausgehen, zwischen 01.03. und 30.09. notwendig werden, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten bzw. Nester vorhanden sind. Ggf. ist eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG zu beantragen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgabe Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke der DB oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

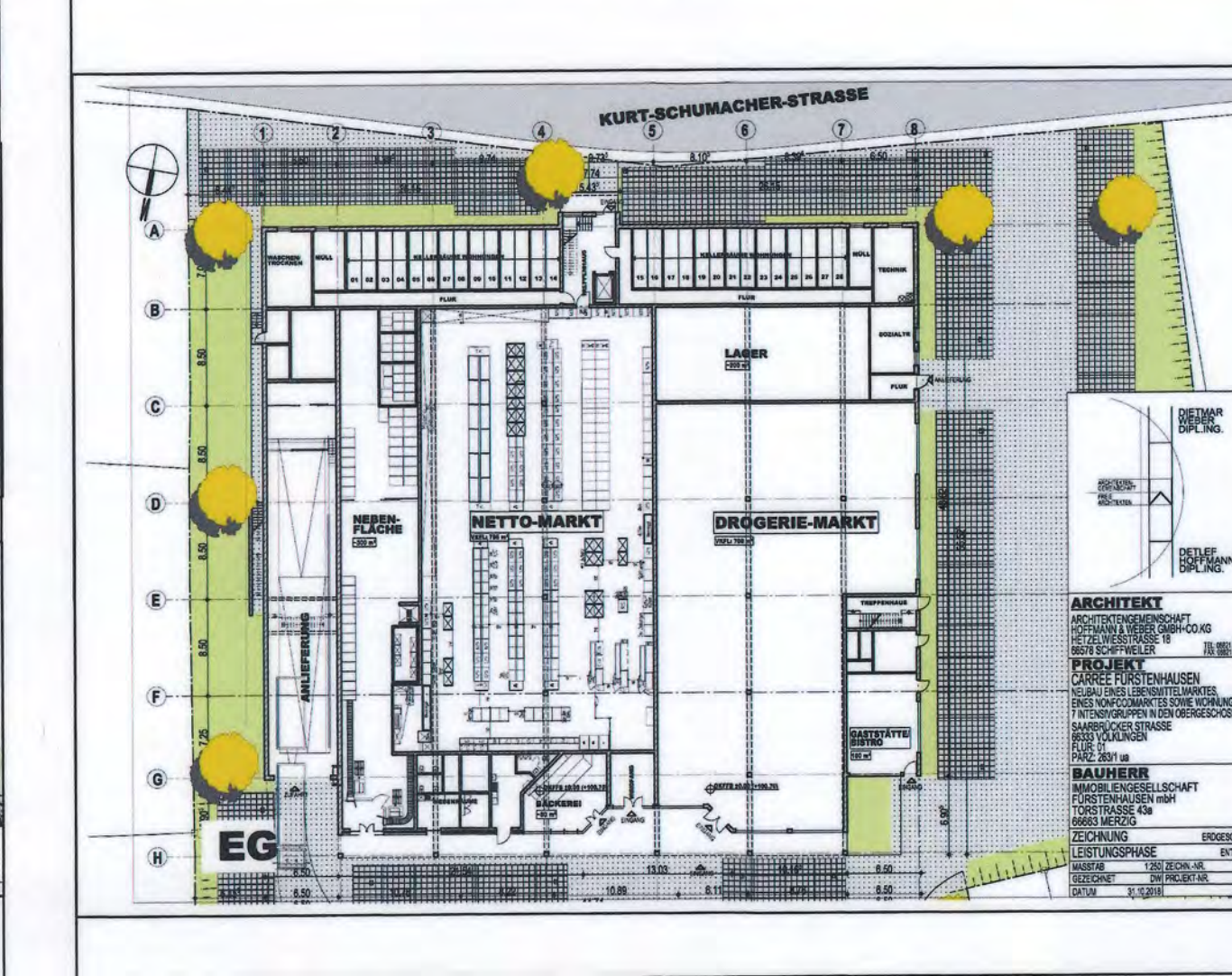
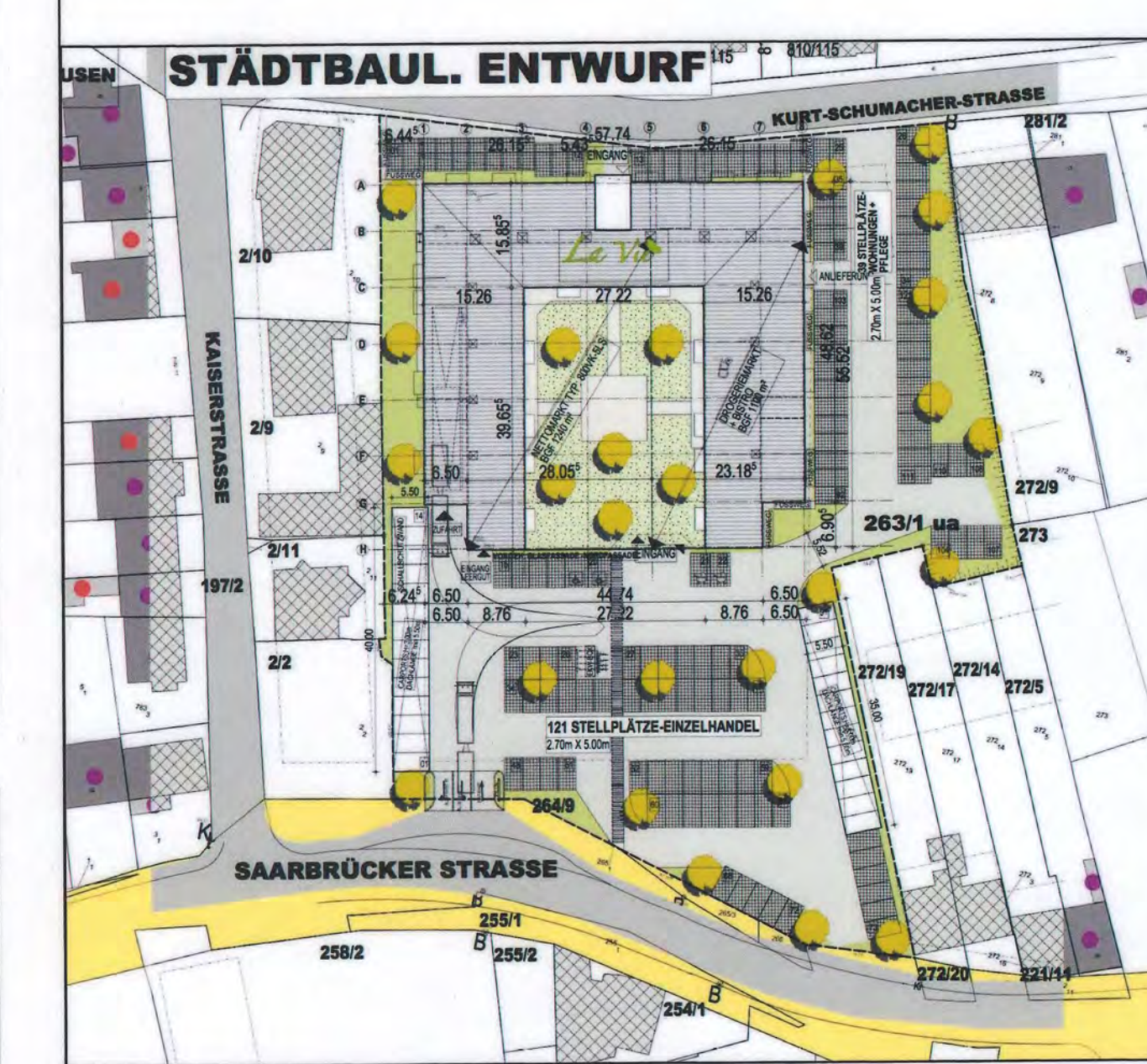
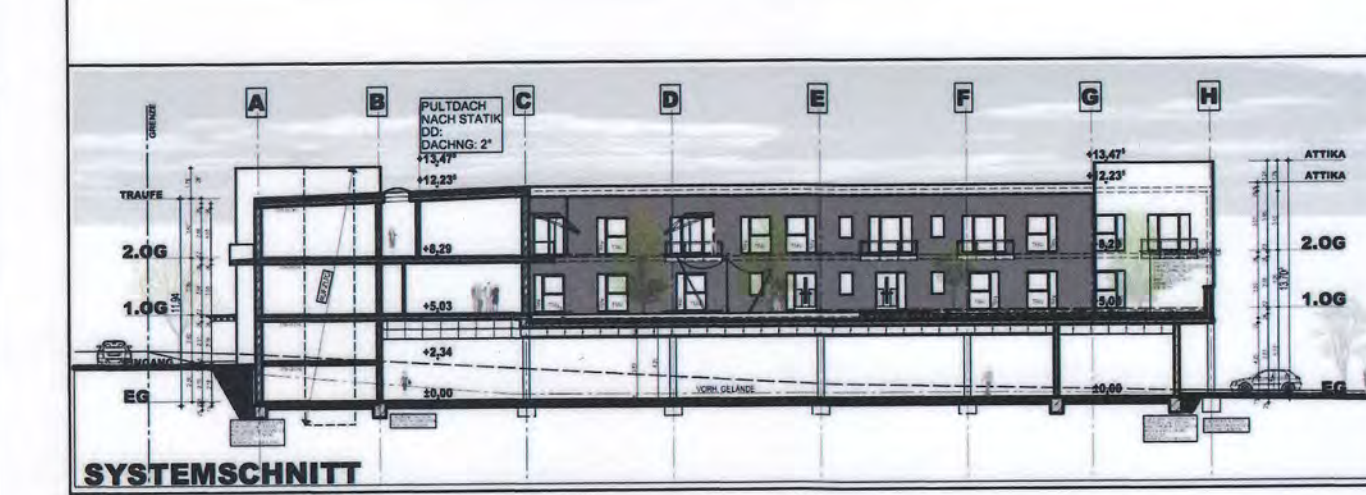
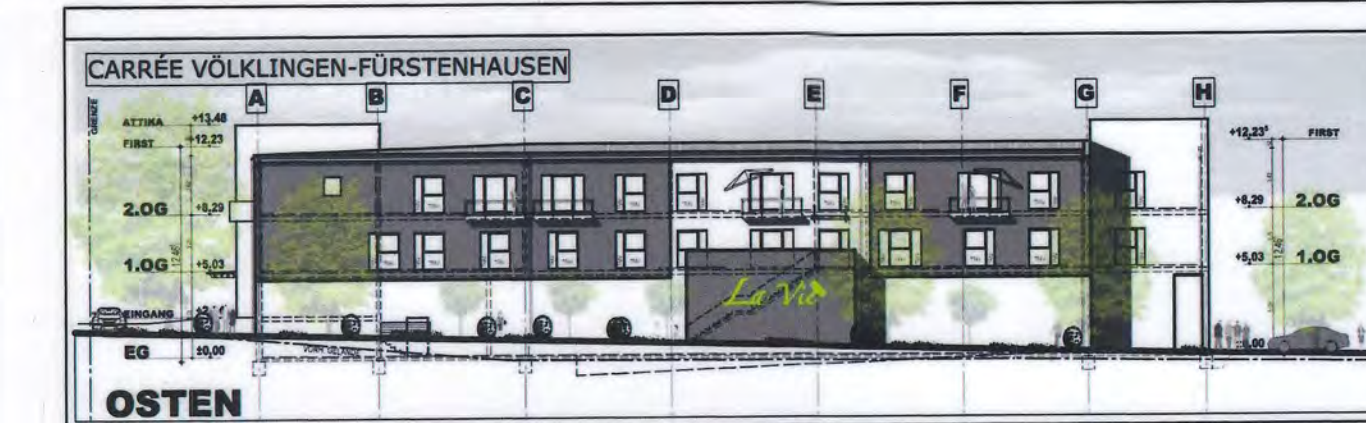
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Bei der Planung sind die Vorschriften der Abfallwirtschaftssetzung des EVS- hier die §§ 7, 8, 13, 15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 29 vom 01.01.2012, bzw. 13.07.2012 S. 736 ff) - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten.

Im Plangebiet sind keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel zu erkennen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.

Das Oberbergamt teilt mit, dass das Plangebiet sich im Bereich einer ehemaligen Eisenerzkonzession befindet. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, ob unter dem Gebiet Bergbau umgegangen ist. Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dem Oberbergamt gegebenenfalls mitzuteilen. Die RAG Montan Immobilien GmbH teilt Folgendes mit: Der Planbereich unterlag bergbaulichen Einwirkungen durch die von der RAG geführten Abbaue. Nach Prüfung des Vorhabens teilt die RAG mit, dass der letzte Abbau über 10 Jahre zurückliegt, so dass die Einwirkungen inzwischen weitestgehend abgeklungen sind. Zukünftiger Abbau ist im Plangebiet nicht geplant. Die RAG weist auf mehrere Naturgasaustrittsstellen hin, die bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind und möglichst nicht überbaut werden sollten. Im Planbereich können Unstetigkeiten im Untergrund nicht ausgeschlossen werden. Darüber hinaus liegen bereits bekannte Zonen mit Erdrisiken vor. Baumaßnahmen sollten daher, insbesondere in den Zonen mit Erdrisiken, nur nach vorheriger Baugrund- und Standsicherheitsprüfung durch einen geeigneten Baugrunderkundungsverstärker erfolgen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Bauunterlagen für Bauvorhaben im Plangebiet der RAG Aktiengesellschaft zur Prüfung und Stellungnahme gem. § 67 LBO vorzulegen sind.

VORHABEN- U. ERSCHLIESSUNGSPLAN



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- PlanZulassungsverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).
- Bauordnung für das Saarland (LBO), in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juni 2016 (Amtsbl. I S. 632)
- Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)
- Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)
- Kommunale Selbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997, S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 711)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsblatt 2014 S. 2)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Mittelstadt Völklingen hat am 27.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. VII/92-1, Änderung "Neue Mitte Fürstenhausen" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde mit dem Hinweis auf Durchführung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung am 14.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textfestsetzungen (Teil B) und der Begründung (Teil C) hat gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 07.03.2019 bis einschließlich 08.04.2019 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Abwägung unberücksichtigt bleiben können, am 27.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.02.2019 um Stellungnahme gebeten und über die Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Mittelstadt Völklingen am 28.02.2019 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.
Völklingen, den 28.02.2019
Die Oberbürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss wurde am 02.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan Nr. VII/92-1, Änderung "Neue Mitte Fürstenhausen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung (Teil C) 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.
Völklingen, den 02.03.2019
Die Oberbürgermeisterin

MITTELSTADT VÖLKLINGEN

VII/92-1, Änderung "Neue Mitte Fürstenhausen"

BEBAUUNGSPLAN
Satzung gem. § 10 BauGB

M 1:1.000

