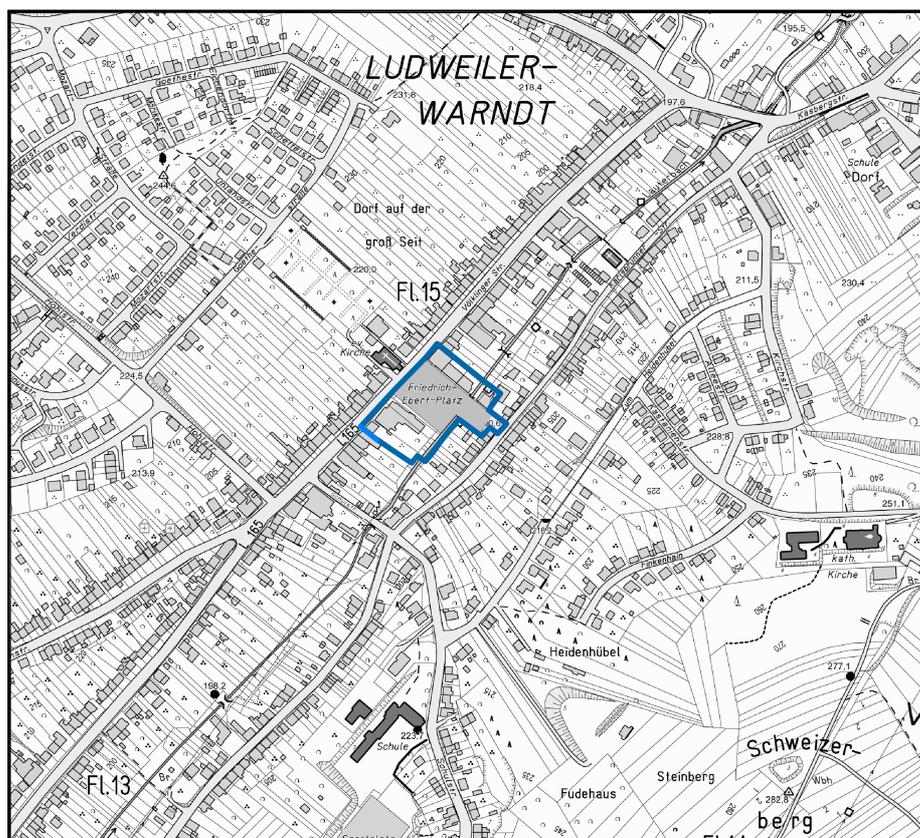




STADT VÖLKLINGEN



Stand: Satzung gem. § 10 BauGB

**BEBAUUNGSPLAN X / 21, 1. Änderung
"Gestaltung des Marktplatzes",
in Völklingen - Ludweiler**

— BEGRÜNDUNG —

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Vorbemerkungen	3
2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3-5
3. Verfahren	5/6
4. Informationen zum Plangebiet.....	6
4.1. Lage / Geltungsbereich.....	6/7
4.2. Bestandssituation	7/8
5. Bestehende Rechtsverhältnisse.....	8
6. Übergeordnete und sonstige relevante Planungen.....	9
6.1. Ziele der Raumordnung	9
6.2. Flächennutzungsplan.....	10
6.3. Landschaftsplan	10
6.4. Stadtentwicklungskonzept	10/11
6.5. Interkommunale Entwicklungstudie für die Dörfer im Warndt.....	11
7. Planungsrechtliche Festsetzung.....	11
7.1. Art der baulichen Nutzung.....	11-16
7.2. Maß der baulichen Nutzung.....	16
7.3. Bauweise	16
7.4. Überbaubare Grundstücksflächen.....	16
7.5. Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze	16
7.6. Nebenanlagen	17
7.7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .	17
7.8. Gehrecht.....	17
7.9. Grünflächen	17
7.10. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	17
sowie von Gewässern	17
8. Ver- und Entsorgung	17
9. Auswirkungen	18

Stand: September 2014

Satzung

1. Vorbemerkungen

Der Rat der Mittelstadt Völklingen hat in seiner Sitzung am 09.02.2010 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes X/21 „Gestaltung des Marktplatzes“ im Stadtteil Ludweiler gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB gefasst.

In seiner Sitzung am 30.11.2010 hat der Rat der Mittelstadt Völklingen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes X/21 „Gestaltung des Marktplatzes“ gemäß § 14 BauGB eine Veränderungssperre erlassen.

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes und der Erlass einer Veränderungssperre wurden am 12.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

In seiner Sitzung am 27.11.2013 hat der Rat der Mittelstadt Völklingen die 2. Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr beschlossen, da der Abschluss des Bebauungsplanverfahrens nicht vor Ablauf der 1. Verlängerungsfrist der Veränderungssperre erreicht werden konnte. Der Beschluss des Erlasses zur Verlängerung der Veränderungssperre wurde am 04.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Ausarbeitung des Bebauungsplans erfolgt durch den Fachdienst 46 Stadtplanung und -entwicklung der Stadtverwaltung der Mittelstadt Völklingen.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die Festsetzungen des seit 17.04.1970 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gestaltung des Marktplatzes“ an geänderte Rahmenbedingungen angepasst werden. Dies betrifft einerseits die Neugestaltung des Marktplatzes und andererseits den Ausschluss von Vergnügungsstätten, um den Bereich innerhalb des Bebauungsplangebietes vor diesen Nutzungen mit ihren negativen Auswirkungen zu schützen. Die Festsetzung als „Kerngebiet“ gem. § 7 BauNVO ist mit den vorhandenen heutigen Nutzungen und den Zielen der Raumordnung nicht mehr konform, so dass mit der Bebauungsplanänderung auch die Art der baulichen Nutzung in „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO festgesetzt wird.

Die Neugestaltung des Friedrich-Ebert-Platzes, insbesondere mit der Verlegung des Spielplatzes und dem Wegfall einer festgesetzten Teilbebauung entlang des Lauterbaches, in Völklingen-Ludweiler, ist bereits umgesetzt. Der Friedrich-Ebert-Platz als **der** zentrale Ortsmittelpunkt von Ludweiler wurde im Rahmen eines LEADER-Projektes unter Beteiligung der Ludweiler Bevölkerung zu einem multifunktionalen Dorfgemeinschaftsplatz umgestaltet.

Als zentral gelegene Fläche in Ludweiler stellt der Friedrich-Ebert-Platz auf Grund seiner Eignung für Wochen- oder Flohmärkte, für größere Veranstaltungen, aber auch wegen der Einkaufsmöglichkeiten einen sozialen Treffpunkt der Dorfgemeinschaft dar. Bisher beschränkte sich, nicht zuletzt wegen der Unattraktivität des Platzes, die Hauptnutzung auf den mehr oder minder geordneten ruhenden Verkehr. Sowohl als geschäftsnahes Parkplatzkontingent aber auch bei der Kirmes und dem Oktoberfest, erfreut sich die Platzfläche eines hohen Zuspruchs.

Gemessen an heutigen technischen Standards, der sozialen und dorfhistorischen Bedeutung, aber auch aus verkehrstechnischer und stadtgestalterischer Sicht wurde der Friedrich-Ebert-Platz den heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht. Im Rahmen der Neugestaltung des Friedrich-Ebert-Platzes wurden die funktionale Qualität, dorfrelevante Funktionen und die Bausubstanz untersucht und gestalterische Verbesserungen des Friedrich-Ebert-Platzes geplant. Im Maßnahmenkatalog der Neugestaltung fand auch die

Verlegung und Neuordnung der Spielplatzfläche sowie die teilweise Offenlegung des Lauterbaches Berücksichtigung.

Die Neugestaltung sowie die Beseitigung der v.g. angedeuteten funktionalen und gestalterischen Mängel, aber auch die Neuordnung der Funktionsbereiche des Platzes waren Gegenstand der Neuplanung.

Der „alte“ noch rechtskräftige Bebauungsplan „Gestaltung des Marktplatzes“ setzt für den Bereich um den Friedrich-Ebert-Platz ein „Kerngebiet“ gem. § 7 BauNVO fest.

Mit dem Urteil des europäischen Gerichtshofs, welches das staatliche Monopol für Lotterien und andere Glücksspiele gekippt hat, ist auch in der Stadt Völklingen eine verstärkte Beantragung insbesondere von Spielhallen und Wettbüros festzustellen. Um dem oftmals mit diesen Nutzungen einhergehenden „Trading-Down-Effekt“, der regelmäßig zu städtebaulichen Qualitätsverlusten des betroffenen Bereichs führt, zu verhindern, wurde eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB bzw. eine Verlängerung der Veränderungssperre gem. § 17 BauGB für den Planbereich erlassen. Mit dieser Veränderungssperre soll das Ziel verfolgt werden, dass während des Planänderungsverfahrens im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine baulichen Anlagen bzw. Nutzungsänderungen (z. B. die Ansiedlung von Wettbüros) vorgenommen werden können.

Dies ist besonders für den betroffenen Planbereich von Bedeutung, da aufgrund der Festsetzung „Kerngebiet“ gem. § 7 BauNVO Vergnügungsstätten, zu denen z.B. Spielhallen und Wettbüros bauplanungsrechtlich zu zählen sind, allgemein zulässig sind. Diese könnten im Falle eines entsprechenden Bauantrages unter bauplanungsrechtlichen Aspekten ohne den Erlass einer Veränderungssperre nicht abgelehnt werden.

Im „neuen“ Bebauungsplan soll die Festsetzung MK (Kerngebiet) in die Festsetzung MI (Mischgebiet) abgeändert werden. Die im Mischgebiet zulässigen Vergnügungsstätten sollen generell ebenso wie die damit in Zusammenhang stehenden Einrichtungen des Einzelhandels und von Dienstleistungen mit sexuellem Charakter, gem. §1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen werden, so dass der Bereich von Ludweiler um den Friedrich-Ebert-Platz in der Folge vor diesen Nutzungen mit ihren negativen Auswirkungen geschützt ist.

Der Stadtteil Ludweiler liegt in unmittelbarer Nähe zu Frankreich und ist von daher bzgl. der möglichen Ansiedlung von Vergnügungsstätten besonders zu beachten. Ludweiler stellt sich in seiner räumlichen Abgrenzung und funktional als eigenständiger Stadtteil dar, der noch über eine eigene soziale Infrastruktur und über eine Wirtschaftsstruktur verfügt, mit der die Grund- und Nahversorgung der ca. 5900 Einwohner zumindest teilweise sichergestellt werden kann.

Der Friedrich-Ebert-Platz mit seiner Randbebauung liegt inmitten eines Bereiches, der als zentraler Versorgungsbereich bezeichnet werden kann und innerhalb dessen die vorhandenen Einrichtungen und der Ausbau von Versorgungseinrichtungen gesichert werden sollen. Durch Festsetzungen über die Unzulässigkeit bestimmter Arten von Vergnügungsstätten auf der Ebene der Bauleitplanung werden die Voraussetzungen zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs im Stadtteil Ludweiler sowie zur Offenhaltung von entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen. Der unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gestaltung des Marktplatzes“ angrenzende Bebauungsplan „Völklinger Straße“ beinhaltet bezüglich der Ansiedlung von Vergnügungsstätten gleichlautende Festsetzungen und wurde in der Sitzung des Stadtrates Völklingen am 15.03.2012 als Satzung beschlossen.

Mit Spielhallen, Wettbüros und anderen als Vergnügungsstätten bezeichneten Nutzungen sowie damit in Zusammenhang stehenden Einrichtungen des Einzelhandels und von Dienstleistungen mit sexuellem Charakter sind bestimmte Eigenschaften verbunden, die sich je nach Standort, Art und Ausmaß negativ auf die städtebauliche Entwicklung der jeweiligen Stadtteilgebiete auswirken können. Die Stadt Völklingen nimmt die verstärkte Beantragung

von Vergnügungsstätteneinrichtungen zum Anlass, die Zulässigkeit dieser in den verschiedenen Stadtbereichen zu prüfen und unter Beachtung der jeweiligen örtlichen Verhältnisse steuernd einzugreifen. Vergnügungsstätten sollen nur noch dort zugelassen werden, wo sie für andere Nutzungen unschädlich und städtebaulich verträglich sind. Über die Aufstellung von Bebauungsplänen kann dabei eine städtebaulich ordnende planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

3. Verfahren

Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind.

- Wenn es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung) handelt
- Wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt
 - (1) weniger als 20.000 qm, wobei die Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
 - (2) 20.000 qm bis weniger 70.000 qm, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umwelteinwirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls)

Da es sich bei dem Standort um eine Fläche handelt, auf den die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB zutreffen (Innenbereich, da bereits rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden und zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 qm), wird der Bebauungsplan im Beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Da es sich im vorliegenden Fall nicht um ein Vorhaben handelt, das einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und auch keine Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 zu erwarten sind, kann das beschleunigte Verfahren angewandt werden.

Im beschleunigten Verfahren kann von den frühzeitigen Beteiligungsschritten gem. § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Ein Umweltbericht ist ebenfalls nicht erforderlich.

Die öffentliche Auslegung sowie die parallele TÖB-Beteiligung hat im Zeitraum vom 29.07.2013 bis 30.08.2013 einschließlich stattgefunden. Aus der Trägerbeteiligung haben sich Änderungen ergeben, aufgrund deren eine erneute Offenlage durchgeführt wurde.

Die wesentliche Änderung bezieht sich hier auf die Änderung der Gebietskategorie von „Kerngebiet“ zu „Mischgebiet“

Zur Sicherung der Planung wurde für den Bereich des Bebauungsplans eine auf zunächst

zwei Jahre befristete Veränderungssperre und nachfolgend deren Verlängerung beschlossen. Da während der Trägerbeteiligung Belange vorgebracht wurden und der Bebauungsplan während der Frist keine Rechtskraft erlangt hat, wurde die 2. Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen. Danach dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden; erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, dürfen nicht vorgenommen werden. Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Der Bebauungsplan nebst Begründung hat gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen vom 08.05.2014 bis einschließlich 30.05.2014 und wurde parallel dazu den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs.3 BauGB i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB erneut zur Stellungnahme vorgelegt.

4. Informationen zum Plangebiet

4.1. Lage / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im zentralen Siedlungsbereich des Stadtteils Ludweiler in der Mittelstadt Völklingen an der Völklinger Straße, die als Landesstraße 1. Ordnung die Hauptverkehrsstraße in Ludweiler darstellt und über die die überörtliche Verbindung über den Stadtteil Lauterbach zu den Nachbargemeinden in Frankreich (in südwestlicher Richtung) und zum nächstgelegenen Völklinger Stadtteil Geislautern (ca. 3 km in nordöstlicher Richtung) hergestellt wird. Der nächste Autobahnanschluss und die Innenstadt von Völklingen liegen in ca. 4 km Entfernung in nördlicher Richtung.



Abb. 1: Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 1,30 ha und umfasst die räumlich im zentralen Siedlungsbereich gelegenen Grundstücke südöstlich der Völklinger Straße 63,71 und 73, die Grundstücke des Friedrich-Ebert-Platzes 1, 2, 2a, 2b und 3, den Friedrich-Ebert-Platz selbst, das rückwärtige Teilstück des Grundstückes Karlsbrunner Straße 58 zum Marktplatz hin gelegen sowie das Grundstück des Spielplatzes.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs orientiert sich an der des rechtskräftigen Bebauungsplanes X/21 „Gestaltung des Marktplatzes“ und der teilweise tangierenden Abgrenzung des Bebauungsplanes X/23 „Völklinger Straße“. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes zu entnehmen.

4.2. Bestandssituation

Das Plangebiet ist bereits vollständig durch die Völklinger Straße und Karlsbrunner Straße erschlossen; die Ver- und Entsorgung ist gewährleistet.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Vielzahl von unterschiedlichen Ver- und Versorgungsleitungen, die im Zuge des früheren Bebauungsplanverfahren und der Neugestaltung des Friedrich-Ebert-Platzes erhoben wurden. Im laufenden Änderungsverfahren wird auf eine Darstellung dieser Versorgungsleitungen verzichtet.

Der Verkehr auf der Völklinger Straße ist mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge von 8.091 Kfz/24 Stunden¹ angegeben.

Der Friedrich-Ebert-Platz wird jeweils rechts und links durch die Bebauung und im rückwärtigen Bereich zur Karlsbrunner Straße hin durch den Spielplatz als auch der Anbindung an die Karlsbrunner Straße, gefasst. Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich um zwei- bis dreigeschossige Gebäude mit geneigten Dächern oder Flachdächern in geschlossener Bauweise. Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen befinden sich neben Stellplätzen kleinere Nebengebäude. Als Sonderbau befindet sich ein Lebensmittelmarkt mit ca. 660 m² Geschossfläche im Planbereich, der die größte Versorgungseinheit im Gebiet darstellt. Ansonsten befinden sich derzeit folgend gewerbliche bzw. gastronomische Nutzungen bzw. Angebote aus dem Dienstleistungsbereich im Plangebiet:

Kebap-Imbiss
Gaststätte
Anwaltskanzlei
Logopädie-Praxis
Personaldienstleistung

Krankengymnastik
Sparkasse
Ergotherapie
Ausstellungsraum Renault-Service



¹ Verkehrsmengenkarte 2010, SAARLAND Landesamt für Straßenbau



Abb. 2: Bebauung/Nutzung im Plangebiet

In den gewerblich genutzten Gebäuden wird auch teilweise in den oberen Geschossen gewohnt. Eine unbebaute Parzelle (innerhalb des Plangebietes) zwischen der Karlsbrunner Straße 60 und 62a (außerhalb des Plangebietes) ist zwar verkehrstechnisch an den Marktplatz angebunden, wird aber nur durch herausnehmbare Poller für den Anlieferverkehr oder Veranstaltungen auf dem Marktplatz geöffnet.

Gegenüber des Marktplatzes an der Hauptstraße in nordwestlicher Richtung liegt die evangelische Kirche (Hugenottenkirche) von Ludweiler mit Pfarrhaus, Pfarrheim und angrenzendem Friedhof.



Abb. 3: Nutzung des Plangebiets und seiner Randbereiche

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet gibt es einen seit 17.04.1970 rechtskräftigen Bebauungsplan, der als bauliche Nutzung „Kerngebiet“ festsetzt. Gemäß Baunutzungsverordnung sind Vergnügungsstätten in Kerngebieten zulässig.

6. Übergeordnete und sonstige relevante Planungen

6.1. Ziele der Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“ (LEP-Siedlung) schafft über die Festlegung der zentralen Orte, von raumordnerischen Siedlungsachsen, von Raumkategorien, von Zielen für die Wohnsiedlungstätigkeit und von Zielen für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise.

Nach dem derzeit wirksamen LEP-Siedlung vom 04.07.2006, der einen 10-jährigen Planungshorizont hat, liegt die Stadt Völklingen mit ihrem Stadtteil Völklingen innerhalb der Kernzone des Verdichtungsraums, der Stadtteil Ludweiler liegt in der Randzone des Verdichtungsraums. Durch die annähernd gleichwertigen Standort- und Erreichbarkeitsvorteile besitzt die Randzone Entlastungs- und Ergänzungsfunktionen für die Kernzone. Zur Sicherung des strukturellen Gesamtzusammenhangs und aufgrund ähnlicher, aber nicht identischer Charakteristik werden Kernzone und Randzone als Ordnungsraum zusammengefasst. Aufgrund der Fühlungs-, Standort- und Wegevorteile soll im Ordnungsraum eine weitere Konzentrierung von Wohn- und Arbeitsstätten im Sinne einer Nutzungs- und Verflechtungsintensivierung angestrebt werden. Zur Ergänzung der Funktionen der festgelegten Raumkategorien und zur individuellen Unterstützung teilraumspezifischer Ordnungs- und Entwicklungsansätze werden im LEP Siedlung darüber hinaus besondere Handlungsräume festgelegt. So liegt der Stadtteil Ludweiler im Handlungsraum Warndt zusammen mit der Gemeinde Großrosseln auf saarländischer Seite sowie den Städten Forbach und Freyming-Merlebach auf lothringischer Seite. Vorrangiges Ziel ist die endogene Entwicklung grenzüberschreitender Zukunftsperspektiven für den vom Strukturwandel besonders betroffenen Teilraum sowie deren landesplanerische Unterstützung.

Im System der zentralen Orte liegt Ludweiler im Nahbereich des Grund- und Mittelzentrums Völklingen. Die zentralen Orte sollen die Versorgung der Bevölkerung ihres jeweiligen Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen gewährleisten, indem sie Versorgungseinrichtungen sowie öffentliche und private Dienstleistungen räumlich gebündelt vorhalten. Für nicht-zentrale Gemeindeteile ist die Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur auf den Eigenbedarf zu beschränken.

Die Festlegungen des LEP-Siedlung für den Stadtteil Ludweiler unterstützen grundsätzlich die mit dem vorliegenden Bebauungsplan verfolgten Zielsetzungen. Aufgrund der Abgeschlossenheit in der räumlichen Lage des Stadtteils Ludweiler und der räumlichen Entfernung zum zentralen Ort gewinnt die Sicherstellung der Deckung des Eigenbedarfs in Ludweiler eine besondere Bedeutung.

Der Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt, Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004 trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst keine Aussage. Der Planbereich liegt lediglich innerhalb eines Vorranggebiets für Grundwasserschutz, was aber für die Zielsetzung des Bebauungsplans nicht relevant ist.

6.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans überwiegend Gemischte Baufläche dar, eine kleine Fläche im Bereich des neuen Spielplatzes und zur Karlsbrunner Straße hin ist als Wohnbaufläche und Öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die an das Plangebiet anschließenden Siedlungsteile werden als Gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf oder als Grünflächen dargestellt. Damit sind von der vorbereitenden Bauleitplanung aus die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen bzw. wird die Zielsetzung zum Ausdruck gebracht, dass in diesem Bereich eine Mischung von gewerblicher Nutzung und Wohnen entstehen kann bzw. entstehen soll, dass sich also bauliche Nutzungen ansiedeln können, die dem zentralen Versorgungsbereich dienen.

Der künftige Bebauungsplan „Gestaltung des Marktplatzes“ ist damit aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken mit Kennzeichnung des Planbereichs

6.3. Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan des Regionalverbandes Saarbrücken als Siedlungsfläche ausgewiesen. Landschaftsplanerische Vorgaben für diesen Bereich sind erstens „Maßnahmen in den Siedlungen“ bezüglich des Ortskerns und zweitens ist der Friedrich-Ebert-Platz mit dem Symbol „Plätze unterschiedlicher Nutzung“ dargestellt.

6.4. Stadtentwicklungskonzept

Im Jahre 2007 wurde für die Gesamtstadt Völklingen ein Stadtentwicklungskonzept erarbeitet². Ziel des Stadtentwicklungskonzeptes war es, im Kontext des wirtschaftlichen Strukturwandels und sinkender Einwohnerzahlen einen langfristig tragfähigen Handlungsrahmen für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung festzulegen. Diese Zukunftsfähigkeit beinhaltet vor allem eine städtebaulich geordnete, sozial verträgliche, wirtschaftlich tragfähige und ökologisch nachhaltige Entwicklung.

Zum Stadtteil Ludweiler wird in diesem Stadtentwicklungskonzept folgende Tendaussage getroffen: Auf Grund der Tendenz zur Überalterung sind funktionale und strukturelle Mängel zukünftig möglich, insbesondere in den Bereichen, die durch geringe städtebauliche

² FIRU mbH, Isoplan:marktforschung: Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Völklingen. Saarbrücken, Kaiserslautern 2007

Qualitäten (z.B. entlang der Völklinger Straße) und Mängel in der Baustruktur geprägt sind. Trotz einzelner funktionaler und strukturelle Mängel im Bereich Baustruktur und Wohnumfeld gut funktionierender Wohnstandort“.³

Diese Aussage unterstreicht die Bedeutung des Erhalts und des Ausbaus von Versorgungseinrichtungen in diesem in sich abgeschlossenen und räumlich zum Stadtkern hin etwas abgelegenen Stadtteil als Unterstützung dieses ansonsten gut funktionierenden Wohnstandorts.

6.5. Interkommunale Entwicklungsstudie für die Dörfer im Warndt

Im August 2005 wurde das Ergebnis einer Studie vorgelegt, die die zukunftsfähige Weiterentwicklung der Region des Warndts vor dem Hintergrund des Rückgangs des Bergbaus und der Auswirkungen des demographischen Wandels zum Inhalt hatte.⁴ In Bezug auf den vorliegenden Bebauungsplan wird darin für den Stadtteil Ludweiler konstatiert, dass eine Grundversorgung noch gesichert ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des in dieser Studie markierten Bereichs, der den Versorgungsschwerpunkt im Siedlungskörper darstellt. Hervorgehoben wird die fehlende Trennung der Siedlungskörper, die hohe Verkehrsbelastung durch den Durchgangsverkehr und Gestaltungsdefizite im Bereich des Friedrich-Ebert-Platzes und dessen Umfeld.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO Mischgebiet (MI) fest, das sich in die Mischgebiete M1 bis M3 differenziert.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In Mischgebieten sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig:

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
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt:

- dass die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe, die mit als Vergnügungsstätten bezeichneten Nutzungen sowie damit in Zusammenhang stehenden Einrichtungen in Verbindung gebracht werden, **nicht zulässig** sind.
- dass die nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe wie Bordelle, bordellartige Betriebe, Stundenhotels, Wohnungsprostitution **nicht zulässig** sind.

³ ebenda, Plan 2

⁴ ARGUS concept GmbH: Interkommunale Entwicklungsstudie für die Dörfer im Warndt, Illingen, 2005

- dass die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten **nicht zulässig** sind.

In Mischgebieten können gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets **zugelassen werden.**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahme nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

Begründung zum Ausschluss vorgenannter Nutzungen

Vergnügungsstätten (Spiel- und Automatenhallen und spielhallenähnliche Anlagen, Wettbüros, Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Diskotheken, Swinger-Clubs), Sexshops als Einzelhandelseinrichtung und Prostitutionseinrichtungen sind im besonderen Maße dazu geeignet den Erhalt und die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs von Ludweiler zu beeinträchtigen.

Grundsätzlich lässt sich der Begriff „Vergnügungsstätte“ als Sammelbegriff für Gewerbebetriebe verstehen, die auf verschiedenste Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel- oder Geselligkeitstriebes bestimmte Freizeitangebote vorhalten.

Bei den in der Ausschlussfestsetzung aufgezählten Nutzungen besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass sie, je nach Ausprägung, in dem in Rede stehenden Ortsmittebereich von Ludweiler in Verbindung mit der Beurteilung nach § 6 BauNVO planungsrechtlich zugelassen werden können und damit die städtebaulich geordnete Entwicklung beeinträchtigen können.

Darüber hinaus werden bestimmte gewerbliche Einrichtungen von der Zulässigkeit ausgeschlossen, deren Geschäftszweck ausschließlich auf sexuellem Charakter beruht und mit denen für den zu sichernden und zu entwickelnden Versorgungsbereich ähnliche Auswirkungen, wie die von den genannten Vergnügungsstätten ausgehen können.

Derzeit gibt es im Plangebiet zwar keinen Leerstand, jedoch sind Umnutzungen nicht ausgeschlossen und die Ansiedlung von den genannten Vergnügungsstätten und den gewerblichen Einrichtungen mit teilweise hohem Flächenbedarf würde zur räumlichen Verdrängung von bestehenden und zukünftig möglichen Versorgungseinrichtungen führen.

Obwohl sich, bedingt durch die historisch entwickelte Siedlungsstruktur, in Ludweiler kein eigentliches Ortszentrum gebildet hat, hat sich mit der Ansiedlung verschiedener gewerblicher Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen im Bereich der Ortsmitte entlang der Völklinger Straße einschließlich des Friedrich-Ebert-Platzes eine gewisse Gebietsqualität entwickelt, die es im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung, im Zusammenhang mit der dem Stadtteil Ludweiler zugedachten Funktion, zu erhalten und zu sichern gilt. Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten würden die bisherigen Nutzungsansätze sowohl in der Völklinger Straße als auch am Friedrich-Ebert-Platz in Bewegung geraten. Verbunden mit einem Rückgang der gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt würde dies letztendlich den Straßencharakter negativ beeinflussen.

Mit der Kirche, dem Pfarrhaus und Pfarrheim direkt gegenüber des Plangebiets sind sensible Nutzungen vorhanden, die durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im direkten Umfeld in besonderer Weise gestört würden. Darüber hinaus findet in den angrenzenden Gebieten Wohnnutzung statt, deren Qualität vor den Beeinträchtigungen der oben beschriebenen Auswirkungen von Vergnügungsstätten, insbesondere den Lärmeinwirkungen, geschützt

werden soll.

Neben der Völklinger Straße als Hauptdurchgangsstraße wird auch im Bereich des Friedrich-Ebert-Platzes der Versorgungsbereich durch verschiedene Werbeanlagen und sonstige bauliche Maßnahmen kenntlich gemacht. Die Gestaltung dieser Anlagen sowie von eventuellen Schaufenstern orientiert sich an den vorhandenen Gebäudestrukturen in der ortstypischen bzw. nutzungsspezifischen Bebauung. Auch diesbezüglich besteht die Gefahr, dass durch die meist aggressive oder aber abschottende Gestaltung von Werbeanlagen der Vergnügungsstätten das Straßenbild und damit die Entwicklung des Versorgungsbereichs beeinträchtigt wird.

Vorsorgend werden daher die benannten Arten von Vergnügungsstätten und gewerblichen Einrichtungen zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs von Ludweiler ausgeschlossen.

Spiel- und Automatenhallen

Als Spiel- und Automatenhallen gelten Betriebe, in denen ein räumlich gehäuftes Sortiment verschiedenartiger Unterhaltungsautomaten mit Gewinnchance (Geldspielgeräte) und ohne Gewinnmöglichkeit (TV- bzw. Bildschirmspielgeräte, Flipper), oft ergänzt durch manuelle Geschicklichkeitsspiele wie z. B. Billard und Tischfußball, zur beliebigen Betätigung gegen Münzeinwurf angeboten wird. Der betriebliche Schwerpunkt der Spielhallen liegt gewerberechtlich in der Bereitstellung dieser Geräte. Der Begriff "Spielhalle" bezeichnet nicht notwendigerweise einen selbständigen Betrieb, sondern es kann sich auch „nur“ um einen Raum handeln, der zu einem anderen Betrieb (typischerweise Schank- und Speisewirtschaft) gehört, wenn er ausschließlich zur Aufstellung der in § 33i GewO (Spielhallen und ähnliche Unternehmen) genannten Geräte dient.

Nach § 3 Abs. 2 der Aktuellen Spielverordnung sind je 12 m² ein Spielgerät und insgesamt in einer Spielhalle höchstens 12 Geräte mit Gewinnmöglichkeit zulässig.

Kerngebietstypische Spielhallen haben als zentraler Dienstleistungsbetrieb auf dem Unterhaltungssektor einen größeren Einzugsbereich und sind für ein größeres allgemeines Publikum erreichbar. Sie haben in der Regel mehr als 20 Spielmöglichkeiten, mehr als 40 Besucherplätze und nutzen die zulässigen Öffnungszeiten voll aus (im Saarland seit 2012 von 10:00 Uhr bis 4:00 Uhr). Zusammenfassend sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten solche, die von zentraler Bedeutung sind und einen großen Einzugsbereich haben, d. h. Vergnügungsstätten, die auf einen größeren Publikumskreis - auch mit weiteren Anfahrten ausgerichtet sind.

Zur Nutzung von Synergieeffekten werden Spielhallen vorwiegend in den Einkaufsbereichen bzw. den ortszentralen Mischgebieten angesiedelt. Als Probleme aus städtebaulicher Sicht sind dabei zu nennen:

- Lärmbelästigungen der Wohnnutzungen durch den an- und abfahrenden Besucherverkehr bei ausgedehnten Öffnungszeiten,
- Beeinträchtigungen des Straßen- und Stadtbilds durch aggressive Aufmachung oder dunkle, zugelebte Schaufensterscheiben, die die Laufwegen, d.h. die Schaufensterfront und damit der Kundenstrom unterbrechen und die Spielhallen als Fremdkörper erscheinen lassen.
- Trading-Down-Effekte, d.h. die Beeinträchtigung der Gebietsqualität durch Verdrängung von Fachgeschäften und Einschränkung der Angebotsvielfalt. Aufgrund ihrer hohen Mietzahlungsfähigkeit und auch –bereitschaft verdrängen Spielhallen häufig den traditionellen Einzelhandel aus den so genannten zweiten Lagen und führen so einen Qualitätsverlust der Einkaufsstraßen und Einkaufszonen herbei. Dies kann bei einer

räumlichen Konzentration von Spielhallen mit sonstigen Vergnügungsstätten oder auch „Billig-Läden“ einen Destabilisierungsprozess auslösen, wodurch die bisherige Geschäftsnutzung einer Straße verdrängt werden kann.

Mit dem Ausschluss von Spielhallen als Betrieb mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke wird das Auslösen einer Konkurrenzsituation vermieden mit „normalen“ Betrieben mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke. Der mögliche Wettbewerb um Grundstücke und Immobilien zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Grundstücks- und Mietpreise und damit zu einer Verdrängung von gewerblichen Einrichtungen mit schwächerer Finanzkraft.

Wettbüros

Grundsätzlich zu unterscheiden sind die Wettbüros von den reinen Toto-Lotto-Annahmestellen. Anders als etwa in Lotto- und Toto-Annahmestellen, die in der Regel an eine Verkaufsstelle angegliedert sind, will der typische Besucher eines Wettbüros eben nicht nur die Wette einreichen und einen eventuellen Gewinn kassieren. Der Reiz des Besuchs eines Wettbüros besteht zu einem wesentlichen Anteil darin, sich dort aufzuhalten, um sich nach Möglichkeit mit anderen auszutauschen und die Zeit bis zum Eintritt des Wetterergebnisses in einer als angenehm empfundenen Weise zu nutzen. Wettbüros ziehen daher ähnlich wie Spielhallen oder Geschäfte mit erotischer Ausrichtung und abweichend von Lotto- und Toto-Annahmestellen ein anderes Publikum an als ein Ladengeschäft.⁵

Ausgehend vom Begriff „Vergnügungsstätte“ ist eine bloße Annahmestelle, die ein Besucher nur aufsucht, um seinen Wettschein abzugeben und/oder seinen Gewinn abzuholen, ohne zu verweilen, keine Vergnügungsstätte. Zu einer Vergnügungsstätte wird die Wettannahmestelle erst, wenn die kommerzielle Unterhaltung der Kunden/Besucher im Vordergrund steht sowie ein Angebot zum Verweilen besteht.

Dazu steht ein Beschluss des Verwaltungsgerichtshofs Kassel vom 25.08.2008, in dem Wettbüros eindeutig den Vergnügungsstätten zugeordnet werden.

Mit der Einrichtung von Wettbüros ist ein vielfältiges Störpotenzial, ähnlich dem der Spielhallen verbunden.

Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- u. Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist

Die Angebote von Stripteaselokalen, Videokabinen, Sexkinos und Sexshows finden sich in der Regel in den traditionellen Vergnügungsvierteln, im Umfeld der Prostitution sowie häufig im Bahnhofsumfeld.

Die städtebaulichen Negativwirkungen sind vergleichbar denen von Spielhallen. Insbesondere in der Verbindung und räumlichen Konzentration mit anderen Vergnügungsnutzungen ist auch durch solche Nutzungen eine Verdrängung des örtlichen Einzelhandels und der sonstigen örtlichen gewerblichen Versorgungsangebote und eine Verstärkung des oben erläuterten Trading-Down-Effekts zu befürchten.

Sexbetriebe können die Verletzung des sittlichen und moralischen Empfindens der Anwohner oder Passanten verletzen, die sich durch solche Betriebe abgestoßen fühlen. Dies hat u. a. gravierende Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Objekte, die sich dann nicht mehr an den gehobenen Einzelhandel vermieten lassen bzw. auf Einrichtungen, die ein besonderes Schutzbedürfnis haben, wie Schulen oder kirchliche Einrichtungen.

⁵ siehe Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg 8. Senat, 01.02.2007, Aktenzeichen: 8 S 2606/06

Diskotheiken

Diskotheiken unterscheiden sich nach der Zweckbestimmung, dem Umfang (Häufigkeit der Tanzveranstaltungen) und der Größe von so genannten Tanz-Cafés. Moderne Diskotheiken sind regelmäßig für über 1.000 Besucher ausgelegt, sie verfügen in der Regel über mehrere separate, unterschiedlich große Tanzflächen, auf denen verschiedene Musikrichtungen gespielt werden. Diskotheiken besitzen einen überregionalen Kundenkreis, d.h. sie sind für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar. Im Hauptraum sind sie mit einer großen Musikanlage ausgestattet, die mit einer Lichtorgel und/oder anderen aufwendigen Lichanlagen gekoppelt ist⁶.

Aber auch Diskotheiken unterhalb der genannten üblichen Ausmaße benötigen verhältnismäßig große Nutzflächen und werden hauptsächlich zu den Ruhezeiten am Abend, an Wochenenden und Feiertagen betrieben. Damit verbunden sind Konflikte vorwiegend in der Verkehrserzeugung, im Verhalten einzelner Besucher im öffentlichen Raum (Pöbeln, Vandalismus, Lärm) sowie in der aufdringlichen Aufmachung von Werbeanlagen zu sehen.

Lokale / Gaststätten mit gelegentlichen unter Umständen auch regelmäßigen Tanzveranstaltungen z. B. einmal monatlich sind städtebaurechtlich nicht als Vergnügungsstätten (Diskotheiken) einzustufen. Solche Lokale werden in der Literatur auch als „Tanz-Cafe“ bezeichnet.

Swinger-Clubs

Als Einrichtung sexuellen Charakters spielen zunehmend auch sog. Swinger- bzw. Pärchenclubs städtebaulich (und gaststättenrechtlich) eine Rolle. Sie werden überwiegend in den Räumen einer Gaststätte betrieben, in denen sexuelle Handlungen wie Gruppensex und Partnertausch auf freiwilliger Basis stattfinden. Dabei handelt es sich aus städtebaulicher Sicht um Vergnügungsstätten.

Das direkte Störpotenzial ist normalerweise gering, da die Aufmachung und Außenwirkung in der Regel vergleichsweise diskret erfolgt. Lediglich über das zusätzliche Verkehrsaufkommen insbesondere in den Nachtstunden ergeben sich Konflikte.

Aber auch Swinger-Clubs leisten je nach Standort ihren Beitrag zum oben beschriebenen Trading-Down-Effekt, indem sie in schützenswerte Gebietsqualitäten und Gebietscharaktere eingreifen.

Sexshops

Betriebe, die mit Sex- und Erotikartikeln handeln, gehören im planungsrechtlichen Sinne nicht zu den Vergnügungsstätten. Beschränkt sich der Betrieb ausschließlich auf den Verkauf von Sex- und Erotikartikeln und sind keine anderen Nutzungsbereiche (z.B. Videokabinen) angegliedert, handelt es sich um eine Einzelhandelsnutzung.

Negativ können sich diese Einrichtungen im Bereich des Versorgungsbereichs aufgrund ihrer Begleiterscheinungen auswirken, die ähnlich denen der Vergnügungsstätten aus diesem Bereich wegen einem eingeschränkten Nutzerkreis, negativem Image mit Auswirkung auf das Umfeld und „lauter“ Außendarstellung den traditionellen hochwertigen Einzelhandel beeinträchtigen und damit zu einem Rückgang der gewachsenen und zur Grundversorgung gewünschten Angebots- und Nutzungsvielfalt führen (Trading-Down).

Bordelle und bordellartige Betriebe, Stundenhotels, Wohnungsprostitution

Bordelle sind Einrichtungen in denen Prostituierte in einem organisierten Angebot ihrer Tätigkeit nachgehen oder diese vorbereiten. In bordellartigen Betrieben wie z.B. Anbahnungsgaststätten, Clubs, Massageinstituten, Saunen, Salons usw. werden verschiedene Dienstleistungen mit der Prostitution verbunden. Dazu zählen auch

⁶ vgl. Fickert / Fieseler „Baunutzungsverordnung – Kommentar“; § 4a Rn. 22 ff,

Wohnungsbordelle, in denen drei oder mehr Prostituierte arbeiten. Ein Stundenhotel ist ein Hotel, dessen Zimmer auch stundenweise mietbar sind und häufig von Prostituierten genutzt werden. Wohnungsprostitution liegt nach behördlicher Definition dann vor, wenn neben der Nutzung der Räume zu Wohnzwecken untergeordnet auch Prostitution stattfindet.

Alle genannten betrieblichen Einrichtungen, die direkt oder indirekt mit Prostitution in Verbindung stehen, beherbergen ein Störpotenzial, das insbesondere zu dem schon genannten Trading-Down-Effekt beitragen kann. Es ist u.a. mit einer milieubedingten Unruhe zu rechnen, die z.B. entsteht durch Lärm im Treppenhaus durch unzufriedene oder alkoholisierte Freier, Klingeln an falschen Wohnungstüren, Ansprache und Belästigung von Frauen und Mädchen, die in demselben Haus wohnen, An- und Abfahrtsverkehr und gewalttätige Begleiterscheinungen des Rotlichtmilieus.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß. §§ 16, 17 und 19 BauNVO wird im Bebauungsplan die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt (siehe Plan).

In Teilbereichen des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über das nach § 16 BauNVO zulässige Maß festgesetzt.

Bis zur Gebietsreform 1974 war die Gemeinde Ludweiler Versorgungszentrum für kleinere Warndtgemeinden im Umfeld. Durch das Ausüben von zentralörtlichen Funktionen (z.B. weiterführende Schulen) hat sich entlang der innerörtlichen Kernlage eine bauliche Verdichtung entwickelt, die aus städtebaulicher Sicht die Versorgungsfunktion der Gemeinde nachhaltig förderte.

Daher ist mit Verweis auf § 17 Abs. 3 BauNVO (Gebiete, die vor dem 01.08.1962 überwiegend bebaut waren) auch heute noch aus städtebaulicher Sicht die Zulässigkeit einer höheren baulichen Verdichtung in diesem Planbereich sinnvoll.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximal zulässige bzw. zwingende Zahl der Vollgeschosse (siehe Plan)

7.3. Bauweise

Als Bauweise wird im Bebauungsplan eine geschlossene Bauweise festgesetzt, lediglich der Teilbereich zur Karlsbrunner Straße 58 gehörend wird als offene Bauweise ausgewiesen.

7.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Zu begründen ist die Festsetzung der Baulinie mit der gewünschten Beibehaltung der städtebaulich gewachsenen Straßen- bzw. Platzflucht im Bestand. Im Falle des Vorhandenseins von Arkaden gelten die Baulinien in diesem Bereich ab dem 1. OG. Für die Erdgeschosse werden in diesem Bereich Baugrenzen festgesetzt.

7.5. Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze

Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb des Baugebietes (innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) allgemein zulässig.

7.6. Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebietes (innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) allgemein zulässig.

7.7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Friedrich-Ebert-Platz wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Parken bzw. Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

7.8. Gehrecht

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden im Bereich der Arkaden Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

7.9. Grünflächen

Im Bebauungsplan wird eine öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

7.10 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Vorhandene Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sowie Gewässer sind zu erhalten und zu pflegen.

8. Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Vielzahl von unterschiedlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, die im Zuge des früheren Bebauungsplanverfahren und der Neugestaltung des Friedrich-Ebert-Platzes erhoben wurden. Im laufenden Änderungsverfahren wird auf eine Darstellung dieser Leitungen und Trassen verzichtet.

9. Auswirkungen

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belange und auch keine Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu erwarten.

Ein Großteil der Flächen des Plangebietes ist durch die intensive Vornutzung bereits versiegelt, der rechtskräftige Bebauungsplan wird lediglich überplant. Angesichts der vorhandenen Erschließung und Bebauung wird dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in hohem Maße nachgekommen. Vorhandene Vegetationsbestände werden durch die Planung gesichert.

Die grünordnerischen Festsetzungen im Rahmen der Neugestaltung des Friedrich-Ebert-Platzes einschließlich der Spielplatzverlegung und der ökologisch als auch gestalterischen Aufwertung des Bachlaufes dienen dem Erhalt der Grünstrukturen im Plangebiet.

Mit der Planung wirkt die Stadt Völklingen des Weiteren im Rahmen ihrer kommunalen Steuerungsmöglichkeit auf die künftige Entwicklung der gemischten Innerortslage ein. Mit dem B-Plan, und dem darin festgesetzten Ausschluss von Vergnügungsstätten, soll eine Vorsorge gegenüber den möglichen negativen Folgeeinwirkungen dieser Nutzungen erzielt werden.

Da die ausgeschlossenen Nutzungen derzeit innerhalb des Gebiets nicht ausgeübt werden, ergibt sich kein Eingriff in ausgeübte Nutzungen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die getroffene Ausschlussfestsetzung hat außer der vorsorgenden Lärmeinschränkung keine Umweltrelevanz.

Die Ansiedlung aller Arten von Vergnügungsstätten und auch der hier ausgeschlossenen gewerblichen Einrichtungen bleibt grundsätzlich innerhalb des Stadtgebiets der Mittelstadt Völklingen möglich. So gibt es mehrere mit qualifizierten Bebauungsplänen überplante Gewerbegebiete, in denen diese Nutzungen in aus planungsrechtlicher Sicht verträglicher Weise allgemein zulässig sind oder als Ausnahme zugelassen werden können