



Stadt Bexbach
Bebauungsplan Nr.175
„Wohnquartier Neunkircher Straße, 1. Änderung“



Begründung

Stand: Entwurf

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 | Vorbemerkung zur Planaufstellung | 1 |
| 1.1 | Anlass, Ziele und Zweck der Planung..... | 1 |
| 1.2 | Verfahren..... | 1 |
| 2 | Bestandssituation..... | 2 |
| 2.1 | Geltungsbereich..... | 2 |
| 2.2 | Vorhandene Nutzung und Umgebungsnutzung..... | 3 |
| 2.3 | Natur- und Artenschutz..... | 3 |
| 2.4 | Verkehrsanbindung | 4 |
| 2.5 | Ver- und Entsorgung..... | 4 |
| 2.6 | Achtungsabstände der SEVESO-III-Richtlinie | 4 |
| 3 | Übergeordnete Planungen | 5 |
| 3.1 | Übergeordnete Planungen, festgelegte Ziele des Umwelt- und Naturschutzes, Schutzgebiete | 5 |
| 3.2 | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 7 |
| 4 | Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte | 7 |
| 4.1 | Art der baulichen Nutzung..... | 7 |
| 4.2 | Maß der baulichen Nutzung..... | 8 |
| 4.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche..... | 8 |
| 4.4 | Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden..... | 8 |
| 4.5 | Stellplätze, Garagen und Carports..... | 8 |
| 4.6 | Öffentliche und private Grünflächen..... | 9 |
| 4.7 | Nachrichtliche Übernahmen..... | 9 |
| 4.8 | Hinweise..... | 9 |
| 5 | Planungsalternativen | 10 |
| 6 | Abwägung..... | 10 |
| 6.1 | Auswirkungen der Planaufstellung..... | 10 |
| 6.2 | Flächenbilanz | 14 |
| 6.3 | Ergebnis..... | 14 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|----------------------------------------------------------------------|---|
| Abbildung 1: Geltungsbereich..... | 2 |
| Abbildung 2: Bestandssituation..... | 3 |
| Abbildung 3: Baulückenbilanzierung..... | 5 |
| Abbildung 4: Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan..... | 7 |

1 Vorbemerkung zur Planaufstellung

1.1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung

In der Stadt Bexbach besteht aufgrund der Attraktivität als Wohn- und Arbeitsort eine stetig hohe Nachfrage nach Wohnraum. Daher ist die Stadt bestrebt, geeignete Flächen für eine Wohnbebauung nutzbar zu machen.

Für die betroffenen Grundstücke wurde im Jahr 2015 der Bebauungsplan „Wohnquartier Neunkircher Straße“ aufgestellt. Die Projektentwicklungsgesellschaft Stadtentwicklung Bexbach mbH (PEB) hatte die Grundstücke mit den vorhandenen, leerstehenden Gebäuden aufgekauft, mit dem Ziel Wohnraum für ältere und wenig mobile Menschen zu schaffen. Die alten Gebäude wurden aufgrund des erheblichen Sanierungsstaus in der Zwischenzeit abgebrochen.

In den vergangenen 10 Jahren hat sich allerdings gezeigt, dass die Flächen mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen schlecht zu vermarkten waren. Auch eine Bebauung der Flächen durch die PEB selbst wurde aus internen Überlegungen heraus mittlerweile verworfen.

Der Standort ist für die innerörtliche Nachverdichtung und die bedarfsorientierte Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes der Stadt Bexbach sehr gut geeignet, da die Umgebung vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist und über eine gute verkehrliche Erschließung verfügt.

Gesetzgeber und Landesplanung fordern, dass zur weiteren Siedlungsentwicklung vorrangig die Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung bestehender Innerortslagen erfolgen soll. Die Bebauung der derzeitigen Brauchfläche entspricht daher auch den Vorgaben der Landesplanung.

Zur Revitalisierung und Nachverdichtung der Fläche bedarf es der Änderung des Bebauungsplanes „Wohnquartier Neunkircher Straße“.

1.2 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Bexbach hat in seiner Sitzung am . .2025 gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 2 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnquartier Neunkircher Straße“ beschlossen. Die Bebauungsplanänderung wird nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Das beschleunigte Verfahren kann durchgeführt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt. Da der gesamte Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung eine Fläche von nur ca. 3.300 m² umfasst, wird dieser Wert deutlich unterschritten. Es handelt sich bei der Planung um ein Verfahren der Innenentwicklung (Nachverdichtung und Revitalisierung). Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Außerdem wird durch die Bebauungsplanänderung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen ebenfalls keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen. Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend:

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbereich nach § 2a BauGB, von der Angabe nach §3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird abgesehen. Ein Monitoring nach § 4c BauGB wird ebenfalls nicht durchgeführt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist somit nicht erforderlich.

Bei der Beteiligung ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

2 Bestandssituation

2.1 Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 8 – 1771/21 und 1771/22 (Grundstücke der PEB) mit einer Größe von 2.030 m² sowie den südlich verlaufenden Gehweg (7 – 1712/14, 1780/28 und 1780/30) und die dort befindlichen Grünflächen (7 – 1712/16, 1712/15, 1712/13 und 1780/29).

Außer den oben genannten Grundstücken wird auch das Anwesen Neunkircher Straße 2a (8 – 1774/5, 1774/8, 1774/9 und 1774/6) mit überplant. Dieses war auch in den ursprünglichen Geltungsbereich mit einbezogen, da unmittelbar daran der Bebauungsplan „Ortsmitte Oberbexbach“ anschließt und ohne die Einbeziehung eine unklare Baurechtssituation (nur dieses eine Anwesen würde dem § 34 BauGB unterfallen) entstanden wäre.

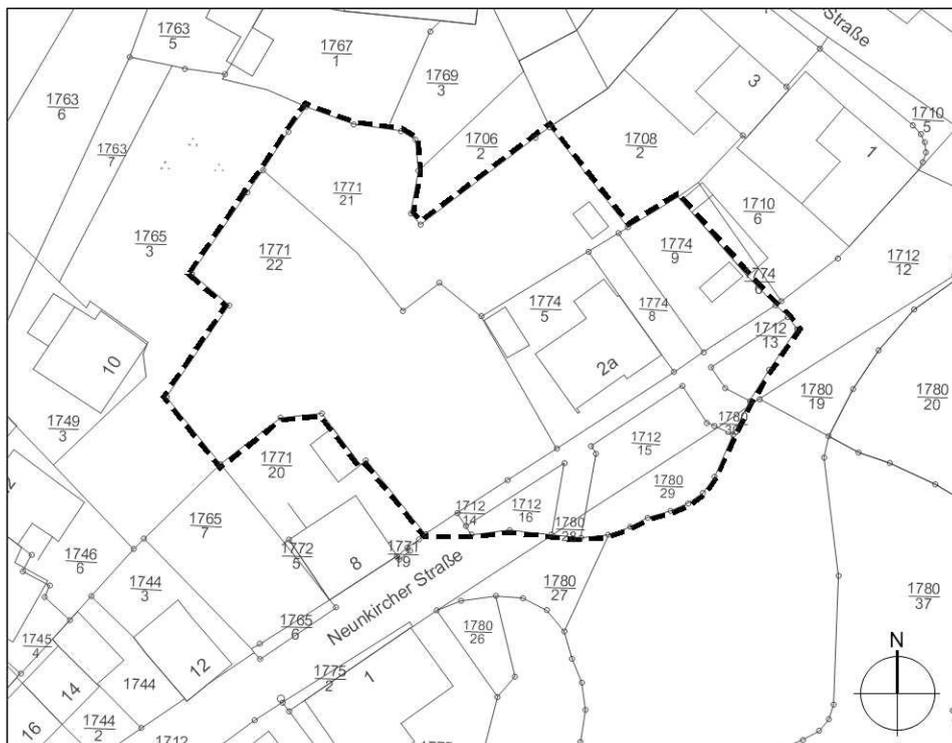


Abbildung 1: Geltungsbereich

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnquartier Neunkircher Straße“ beträgt 3.300 m² und ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Ur-Bebauungsplanes.

2.2 Vorhandene Nutzung und Umgebungsnutzung

Bei der Fläche des Änderungsbereiches handelt es sich um ehemals mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke. Aktuell liegen diese brach und werden nicht genutzt, die ursprüngliche Bebauung wurde 2017 abgebrochen.



Abbildung 2: Bestandssituation

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum Oberbexbach. Hier befindet sich eine Bäckerei, ein Laden für Grillspezialitäten mit Abholservice, ein Friseur, eine Apotheke, ein Fahrradgeschäft, eine Podologiepraxis und eine Postfiliale. Darüber hinaus befinden sich im näheren Umfeld mehrere Schank- und Speisewirtschaften.

In der direkten Umgebung des Plangebietes befinden überwiegend Ein- und Zweifamilienwohngebäude sowie Mehrfamilienhäuser mit 2 bis 3 Vollgeschossen.

2.3 Natur- und Artenschutz

Das Bauleitplanverfahren wird gem. § 13 a BauGB durchgeführt. In diesem Verfahren ist kein Umweltbericht erforderlich. Die Fläche stellt sich derzeit als innerörtliche Brachfläche mit Wiesenbewuchs dar, Sträucher oder Einzelbäume sind keine vorhanden. Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft der Rolschbach, überwiegend verrohrt, so dass auch hier keine höherwertigen Strukturen vorhanden sind. Zwischen der vorgesehenen Wohnbaufläche und der Neunkircher Straße als Erschließungsstraße befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit kleineren Gehölzen und einem größeren Einzelbaum (Hainbuche).

Die Umgebung wird von Straßen und Hausgärten geprägt. Die anthropogene Beeinträchtigung der Fläche ist somit außerordentlich hoch. Aufgrund der Biotop- und Nutzungsstruktur sowie der Vorgeschichte des Geländes sind keine besonderen oder geschützten Arten zu erwarten. Dies begründet sich aus der geringen Ausdehnung der Eingriffsfläche, der Lage mitten im Siedlungsbereich und den erfassten Habitatstrukturen, die nur eine geringe Habitataignung für europa-rechtlich geschützte Arten aufweisen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan ermöglicht bereits Eingriffe in die Fläche, festgesetzt ist hier die Herstellung einer Stichstraße zur internen Erschließung des Gebietes sowie eine GRZ von 0,4 für die Wohnbauflächen, inklusive einer möglichen Überschreitung durch Stellplätze, Garagen, deren Zufahrten und sonstige Nebenanlagen auf 0,6. Im Vergleich hierzu werden durch die Änderung des Bebauungsplanes keine weiteren Eingriffe ermöglicht.

Bei Einhaltung der gesetzlichen Rodungsfristen und der Anpflanzung standortgerechter Gehölze als Ersatz für gerodete Gehölze sind durch die Bebauungsplanänderung keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

2.4 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist über die Neunkircher Straße an die Süßhübelstraße als Hauptverbindungsstraße und somit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden, durch die Realisierung des Planvorhabens wird keine weitere verkehrliche Erschließung benötigt.

Die Stadtmitte (Aloys-Nessler-Platz) ist etwa 2 km vom Plangebiet entfernt und fußläufig über die Fußwege in der „Grünen Lunge“, einer großen innerstädtischen Grünfläche, erreichbar. Die Anschlussstelle Homburg/Bexbach der BAB 6 (Saarbrücken/ Kaiserslautern/ Mannheim) und die Anschlussstelle Wellesweiler der BAB 8 (Saarlouis/ Neunkirchen/ Zweibrücken/ Pirmasens) liegen jeweils circa 6 km vom Plangebiet entfernt.

Der Anschluss an den ÖPNV erfolgt in ca. 100 Meter Entfernung an die Bushaltestelle Ortsmitte Oberbexbach und über diese an den Bahnhof Bexbach (ca. 2 km und 10 Minuten Fahrtzeit).

2.5 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der bestehenden Bebauung in der Umgebung des Planungsgebiets sowie den ursprünglich vorhandenen Gebäuden auf den Grundstücken ist die, für die geplante Nutzung erforderliche, Ver- und Entsorgungsinfrastruktur wie Kanal, Wasser- und Elektrizitätsleitungen grundsätzlich bereits vorhanden.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem über den Kanal in der Neunkircher Straße.

Im Norden und Nordosten des Plangebietes verläuft eine Kanaltrasse der Stadt Bexbach (Schmutz- und Regenwasserkanal) mit einem Kanalbauwerk. Zur Sicherung dieser Trasse wird beiderseits ein Schutzabstand von 5 m festgesetzt. Parallel zum Kanal fließt der Rolschbach, der im ersten Drittel offenliegt und in den letzten zwei Dritteln verrohrt verläuft. Gemäß § 56 Abs. 3 Nr. 1 a Saarländisches Wassergesetz ist ein Abstand von 5 m einzuhalten. Der einzuhaltende Abstand wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

2.6 Achtungsabstände der SEVESO-III-Richtlinie

Bei dem Kraftwerk Bexbach handelt es sich um eine Anlage im Sinne des § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz. In der Landesbauordnung des Saarlandes wurden die Achtungsabstände wegen des Stoffes „Acroalin“ pauschal auf 2.200 Meter festgelegt, der festgesetzte Gefährdungsbereich des Kraftwerks Bexbach beträgt 625 Meter. Gemäß Mitteilung des Landesamtes für Umwelt und Arbeitsschutz zu anderen Planverfahren wird der Gefahrstoff „Acroalin“ im Kraftwerk Bexbach nicht eingesetzt, so dass der enge Achtungsabstand für die Beurteilung der Auswirkung möglicher Störfälle auf das Plangebiet zugrunde zu legen ist.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb des erweiterten Achtungsabstandes von 2.220 m um den Betriebsbereich des Kraftwerks Bexbach, der Abstand zwischen dem äußersten Rand des Sicherheitsabstandes von 625 Meter und dem westlichen Rand des Plangebietes beträgt ca. 500 Meter. Da das Plangebiet deutlich außerhalb des engen Achtungsabstandes liegt, wird auf eine entsprechende Kennzeichnung im Plan verzichtet.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Übergeordnete Planungen, festgelegte Ziele des Umwelt- und Naturschutzes, Schutzgebiete

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung werden im Saarland durch den Landesentwicklungsplan, Teilabschnitte „Siedlung“ und „Umwelt“ festgelegt.

Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Umwelt“ (2004)

Der Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Umwelt weist für das Gebiet „Siedlungsfläche überwiegend Wohnen“ aus. Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“ (2006)

Das Plangebiet liegt im mittelzentralen Verflechtungsbereich in der Kernzone des Verdichtungsraumes. Oberbexbach hat mit seiner Lage im Nahbereich (nicht achsengebunden) einen Wohnungsbedarf von 1,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohnern und Jahr.

Mit Stand vom 01.01.2025 waren in Oberbexbach 4.274 Personen mit Hauptwohnsitz gemeldet. Es ergibt sich somit für die nächsten 15 Jahre betrachtet ein rechnerischer Bedarf von 96 Wohnungen für den Stadtteil. Von diesem Bedarf können 13 Wohnungen über bestehende Baulücken innerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen gedeckt werden. Außerdem sind im Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Bexbach von 2017 Reserveflächen für eine Wohnbauentwicklung im Bereich „in der Rollschbach“ (28 Wohnungen) und „An der Kaserne“ (11 Wohnungen) dargestellt. Somit verbleibt noch ein ungedeckter Bedarf von 44 Wohnungen für die nächsten 15 Jahre.

Aktuell befindet sich der Bebauungsplan „Wohngebiet am Schützenhaus“ in der Aufstellung, in dessen Geltungsbereich können weitere 34 Wohneinheiten entstehen. Der Restbedarf für Oberbexbach beträgt somit 10 Wohnungen für die nächsten 15 Jahre. Durch den vorliegenden Bebauungsplan „Wohnquartier Neunkircher Straße, 1. Änderung“ können 18 Wohneinheiten entstehen. Der aktuelle Bedarf in Oberbexbach wird daher leicht überschritten.

Für das gesamte Stadtgebiet von Bexbach mit allen sechs Stadtteilen besteht allerdings ein hoher ungedeckter Bedarf, der auch durch die Reserveflächen in den weiteren Stadtteilen nicht gedeckt werden kann. Aktuell gibt es für die Gesamtstadt einen Bedarf an 141 Wohnungen, abzüglich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Wohngebiet am Schützenhaus“ verbleibt ein Gesamtbedarf an 107 Wohnungen für die Stadt.

anrechenbare Baulücken; ungedeckter Bedarf

| Stadtteile | §34 Satzung parzelliert | §34 Satzung nicht parzelliert | Bebauungsplan parzelliert | BPL nicht parzelliert | Reservefläche | Gesamt | Bedarf | ungedeckter Bedarf |
|----------------------------|-------------------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------|---------------|------------|------------|--------------------|
| Bexbach | 1 | 0 | 153 | 0 | 68 | 222 | 293 | 71 |
| Niederbexbach | 3 | 0 | 9 | 0 | 15 | 27 | 24 | -3 |
| Kleinottweiler | 0 | 0 | 29 | 0 | 0 | 29 | 24 | -5 |
| Oberbexbach | 0 | 0 | 13 | 0 | 39 | 52 | 96 | 44 |
| Frankenholz | 0 | 0 | 14 | 0 | 12 | 26 | 50 | 24 |
| Höchen | 5 | 0 | 3 | 0 | 19 | 27 | 37 | 10 |
| Bexbach gesamt: | 9 | | 220 | | 153 | 382 | 524 | 141 |

Abbildung 3: Baulückenbilanzierung

Durch den Bebauungsplan wird ein Bereich überplant, der bereits bebaut war und nach Abriss der Wohnhäuser lediglich neu geordnet wird. Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Ortskern von Oberbexbach befindet und der Nachverdichtung dient, können diese Baulücken

gemäß Ziel Nr. 35 des Landesentwicklungsplans „Siedlung“ bei der Anrechnung auf den Wohnungsbedarf außer Ansatz bleiben. Die Entscheidung trifft die Landesplanung im Einzelfall. Mit Schreiben vom 26.02.2015 hat das Ministerium für Inneres und Sport, Referat Landesplanung, Bauleitplanung mitgeteilt, dass dieser Argumentation gefolgt wird und die entstehenden Baulücken nicht auf den Wohnungsbedarf angerechnet werden.

Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm des Saarlandes vom 03.09.2009 enthält für das Plangebiet folgende Darstellungen:

Naturräumliche Gliederung 192.1 (Homburger Becken), keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften

Schutzgebieten

Keine Darstellung für den Plangeltungsbereich

Klima- Boden- Grundwasser:

Keine Darstellungen für den Plangeltungsbereich

Erhaltung der Kulturlandschaft, Erholungsvorsorge und Freiraumentwicklung:

Keine Darstellung für den Plangeltungsbereich

Oberflächengewässer und Auen:

Keine Darstellungen für den Plangeltungsbereich

Waldwirtschaft und Landwirtschaft

Keine Darstellung für den Plangeltungsbereich

Arten, Biotope und Lebensraumverbund

Keine Darstellung für den Plangeltungsbereich

Nicht betroffene Gebiete und Flächen, keine Restriktionen

- Weitere Vorranggebiete, Standort- oder Trassenbereiche des LEP Umwelt
- Naturschutzgebiete
- Nationalparks, Naturparks
- Landschaftsschutzgebiete
- Geschützte Landschaftsbestandteile
- FFH-Gebiete
Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Wiesen zwischen Frankenholz und Oberbexbach“, FFH Nr. 6609-303, liegt ca. 350 m nördlich des Plangebietes. Beeinträchtigungen sind aufgrund der Entfernung und der zwischen Schutzgebiet und Plangebiet liegenden Siedlungs- und Verkehrsfläche ausgeschlossen.
- Vogelschutzgebiete
- § 22 SNG-Biotope
- Biosphärenreservat
- Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG
- Naturdenkmale
- Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP)
- Überschwemmungsgebiete
- Waldfunktion

- Belange der Land- und Forstwirtschaft

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Bexbach weist für das Gebiet Wohnbaufläche aus. Der Bebauungsplan „Wohnquartier Neunkircher Straße“ ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Landschaftsplan weist besiedelte Bereiche aus.

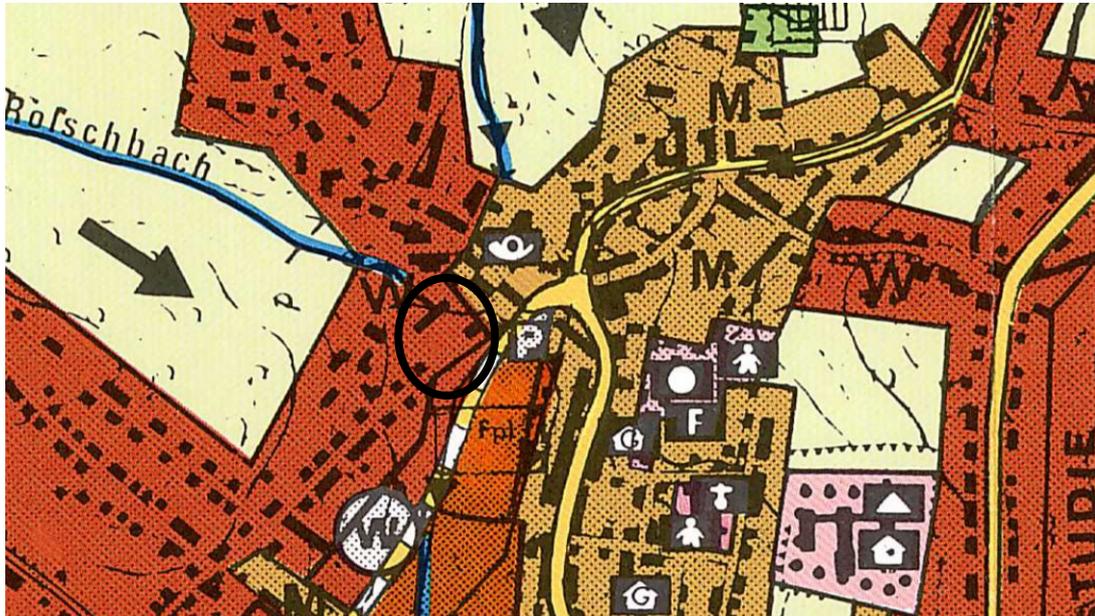


Abbildung 4: Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan

4 Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Ein Allgemeines Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen mit ergänzenden öffentlichen und privaten Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Auch in der Umgebung finden sich fast ausschließlich Wohngebäude und nur teilweise ergänzende Nutzungen, die die Wohnruhe nicht wesentlich stören. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes hat somit auch nachbarschützenden Charakter, gegenseitige negative Einflüsse werden vermieden und die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse ist sichergestellt.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, da hierunter auch Kleingewerbe wie Online-Handel etc. fallen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden aufgrund der hohen Besucherfrequenz und der damit verbundenen Lärmbelästigung durch das hohe Verkehrsaufkommen ausgeschlossen.

Auf die Möglichkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB Flächen festzusetzen, die nur für seniorengerechte und barrierefreie Wohnungen vorgesehen sind, wird bei der Änderung des Bebauungsplanes verzichtet. Bei der Errichtung von Gebäuden gelten weiterhin die Vorgaben der Landesbauordnung zu barrierefreiem Bauen, so dass sichergestellt ist, dass ab einer gewissen Anzahl von Wohneinheiten je Gebäude auch eine entsprechende Zahl von Wohnungen barrierefrei erreichbar bzw. komplett barrierefrei gebaut werden müssen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,4 entspricht den Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO und orientiert sich an der tatsächlich vorhandenen Überbauung der Grundstücke in den angrenzenden Straßenzügen.

Somit wird ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück und eine Durchgrünung des Gebietes gewährleistet und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Höhe baulicher Anlagen

Ergänzend zur Festsetzung der Geschossflächenzahl wird die Höhenentwicklung im Plangebiet durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen geregelt. Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe auf 270 m über NN wird ein einheitliches Erscheinungsbild im Plangebiet sichergestellt und eine Beeinträchtigung des Umfeldes vermieden.

Die Festsetzung orientiert sich daher auch an der in der Umgebung vorhandenen Wohnbebauung, einer im Vergleich zum Bestand unverhältnismäßigen Höhenentwicklung wird vorgebeugt. Außerdem wird vermieden, dass es durch die Errichtung von „Nicht-Vollgeschossen“ zu unerwünschten Höhenentwicklungen kommt.

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

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird gewährleistet, dass sich das Vorhaben in die Umgebungsbebauung einfügt, darüber hinaus wird der geplanten Entwicklung des Gebietes Rechnung getragen. Es wird ein harmonisches Einfügen der Neubebauung in die Umgebung erreicht, ohne die gestalterische und bauliche Freiheit der Bauherren zu sehr einzuschränken. Einer negativen Beeinträchtigung des Stadtbildes wird entgegengewirkt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird die offene Bauweise festgesetzt, dies entspricht auch überwiegend der Bestandsbebauung in der näheren Umgebung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen definiert. Die Abmessungen der Baufenster wurden so gewählt, dass den Bauherren bei der Umsetzung ihrer jeweiligen Vorhaben ausreichend Spielraum für eine individuelle Bebauung verbleibt.

4.4 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden

Durch die Beschränkung der zulässigen Zahl an Wohnungen im WA 1 auf maximal 20 für das gesamte Baufenster wird die Entstehung eines überdimensionierten Wohngebietes und des damit einhergehenden erhöhten Verkehrsaufkommens verhindert und die Belastungen für die bestehende Umgebungsbebauung minimiert.

Die Beschränkung in WA 2 auf 2 Wohneinheiten je Gebäude stellt sicher, dass auf dem vergleichsweise kleinen Bestandsgrundstück, keine unerwünschte Nachverdichtung mit hohem Stellplatzbedarf erfolgen kann.

4.5 Stellplätze, Garagen und Carports

Zur Schaffung eines ausreichenden Stellplatzangebotes und der Ordnung des ruhenden Verkehrs werden Festsetzungen für Stellplätze, Carports und Garagen getroffen. Überdachte

Stellflächen und Garagen sind innerhalb der Baugrenzen und außerhalb nach Einzelfallprüfung auf der Grundlage des § 23 BauNVO zulässig. Dies gilt ebenso für Nebenanlagen.

Außerdem wird festgesetzt, dass für jede Wohneinheit mindestens 1 Stellplatz hergestellt werden muss. So wird gewährleistet, dass die Stellplätze auf dem Baugrundstück untergebracht werden, der Parksuchverkehr wird minimiert und damit Beeinträchtigungen der bestehenden Bebauung in der Umgebung verhindert.

4.6 Öffentliche und private Grünflächen

Die Festsetzungen von privaten Pflanzbindungen dienen der Eingrünung des Plangebietes.

Wegen der innerörtlichen Lage des Wohngebietes, direkt angrenzend an bestehende Wohnbebauung, kommt der hochwertigen und qualitätsvollen Ausgestaltung der Freiräume eine besonders große Bedeutung zu. Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen dienen der Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen. Der rückwärtige Ruheraum wird ökologisch aufgewertet, die Erholungsfunktion gefördert und zugleich ein harmonischer Übergang zu den angrenzenden Hausgärten gewährleistet.

Die Festsetzungen zur Anpflanzung standortgerechter Gehölze und insbesondere dem Ersatz gerodeter Gehölze dient der Vermeidung von negativen Auswirkungen auf Flora und Fauna.

Zwischen dem Kreisel und dem Anwesen „Neunkircher Straße 2 a“ ist eine öffentliche Grünfläche vorhanden. Diese sowie zwei der Bestandsbäume werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

4.7 Nachrichtliche Übernahmen

Regelungen der Abwassersatzung der Stadt Bexbach zum Anschluss- und Benutzungszwang

Im Jahr 2001 wurde eine Niederschlagsbewirtschaftungsstudie¹ für die gesamte Stadt Bexbach abgeschlossen. Die Studie ergab, dass die Böden im Gebiet wegen einer mittleren Wasserdurchlässigkeit und kleinräumig wechselnder Versickerungseigenschaften nur bedingt zum großflächigen Versickern des Niederschlagswassers geeignet sind.

In der Abwassersatzung der Stadt Bexbach, zuletzt geändert am 13.03.2012, wurde daher der Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentlichen Abwasseranlagen festgesetzt.

Für Niederschlagswasser kann nach Einzelfallprüfung hiervon durch die Technischen Dienste der Stadt eine Befreiung erteilt werden. Oberflächige Versickerungen über die belebte Bodenzone sind erlaubnisfrei, allerdings dürfen nachbarschaftliche Interessen nicht beeinträchtigt werden.

4.8 Hinweise

Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Denkmäler oder Bodendenkmäler. Den Belangen des Denkmalschutzes ist durch die Aufnahme der Anzeigepflicht und des befristeten Veränderungsverbotens gem. § 12 SDSchG in die Hinweise Rechnung getragen.

Munitionsfunde

In der Dokumentation der Kriegereignisse 1939 – 1945 sind in unmittelbarer Nähe des Plangebietes Bombeneinschläge dargestellt. Da diese auch für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden können, wird im Bebauungsplan der Hinweis gegeben, dass vor Beginn von Bauarbeiten ein vorsorgliches Absuchen durch den Kampfmittelräumdienst empfohlen

¹ Dumont + Partner, Beratende Ingenieure GmbH, Balduinstraße 49, 66606 St. Wendel

wird. Die Anforderung des Kampfmittelräumdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

Rückschnitt- und Rodungsfristen

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Tierwelt wird auf die Rückschnitt- und Rodungsfristen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz hingewiesen.

Erhalt und Sicherung des Oberbodens

Der belebte Oberboden ist zu erhalten. Auf die entsprechenden Vorgaben nach DIN 18 915 wird hingewiesen. Vor Beginn der jeweiligen Bebauung ist der Oberboden unter Beachtung der DIN 18 915 abzutragen, zwischenzulagern und zur Anlage der Gärten wiederzuverwenden.

Ausschachtungsarbeiten

Es wird empfohlen, bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und bei möglichen Funden dies dem Oberbergamt des Saarlandes mitzuteilen.

5 Planungsalternativen

Der Bebauungsplan dient dazu, Flächen im Ortskern von Oberbexbach zu Wohnbauflächen zu entwickeln. In der Stadt gibt es eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen. Die innerstädtische Fläche ist ideal dazu geeignet, Wohnbauflächen zu entwickeln, ohne Flächen im Außenbereich neu in Anspruch zu nehmen. Ziel der vorliegenden Planung ist die Nachverdichtung und Revitalisierung einer nicht genutzten Innerortslage durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes. Die Fläche eignet sich hierzu besonders durch die bereits vorhandene Erschließung (verkehrliche Erschließung und Ver- und Entsorgungsinfrastruktur) und die umliegende Wohnbebauung (Vermeidung von Nutzungskonflikten).

Im Stadtgebiet gibt es derzeit keine anderen stadteigenen Flächen, die für eine Entwicklung zu Wohnbauflächen geeignet sind. Es ist daher kein Alternativstandort für die Planung vorhanden. Da sich das Grundstück bereits im Eigentum der PEB befindet, kann das Vorhaben zügig realisiert werden.

Bei Verzicht auf die Planung würde die Fläche weiterhin brachliegen und „verwildern“. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der intensiv genutzten Umgebungsbebauung ist eine Ansiedlung von schützenswerten oder geschützten Arten sowie die Entstehung bioökologisch wertvoller Strukturen auf der Fläche nicht zu erwarten.

6 Abwägung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind gem. § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zur Durchführung der Abwägung werden zunächst die Auswirkungen der Planung auf die jeweiligen Belange beschrieben, gewichtet und gegeneinander abgewogen.

6.1 Auswirkungen der Planaufstellung

Hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB wurden insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in die Abwägung eingestellt.

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird eine kompaktere Bebauung mit maximal 20 Wohneinheiten in einem Baufenster ermöglicht. Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt auf der Fläche zwei große Baufenster fest, ohne eine Beschränkung der Wohneinheiten.

Die geplante Wohnbebauung fügt sich in ihrer Eigenart in die nähere Umgebung ein, die umliegenden Straßenzüge dienen ebenfalls vorwiegend dem Wohnen. Die Umgebungsbebauung besteht größtenteils aus Ein- bis Zweifamilienhäusern, in der Ortsmitte an der Frankenholzer Straße befinden sich mehrere Mehrfamiliengebäude.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden so gewählt, dass sich die Wohnnutzung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen an der bestehenden Bebauung orientiert.

Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen auch innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich zu Beeinträchtigungen führen kann. Konflikte zwischen der Neubebauung und der bestehenden Wohnbebauung sind daher nicht zu erwarten.

Durch die Neubauten wird die Zahl der Wohnungen im Plangebiet steigen. Der damit verbundene erhöhte Zu- und Abgangsverkehr entspricht der in einem Wohngebiet zumutbaren Beeinträchtigung.

Während der Bauzeit ist durch den Betrieb von Baumaschinen, den Abtransport von Bodenmassen und die Anlieferung von Baustoffen mit erheblichen Lärmbelastungen zu rechnen. Durch den Baustellenverkehr sind in geringem Umfang Lärmbelastungen und Verkehrsbehinderungen im Bereich der bestehenden Ortslagen und des näheren Umfelds nicht zu vermeiden. Diese negativen Auswirkungen sind zeitlich beschränkt und stellen keine langfristige Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse in der Umgebung des Plangebietes dar. Dauerhafte Lärm- und Schadstoffemissionen, die über die bestehende Situation hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

Durch die Neuordnung der überbaubaren Fläche rücken die dann zulässigen Bauvorhaben in Teilbereichen näher als bisher an die vorhandene Bebauung außerhalb des Plangebietes heran. Die dadurch entstehende Beeinträchtigung wird dadurch gemildert, dass private Grünflächen festgesetzt wurden. Die Belichtung und Besonnung werden nicht beeinträchtigt. Zwischen den vorhandenen und den geplanten Wohngebäuden besteht ein genügend großer Abstand. Ein Nutzungskonflikt ist somit ausgeschlossen.

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

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Der vorliegende Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes werden in integrierter Lage nachfrageorientierte Baugrundstücke geschaffen. Der bestehenden Nachfrage in Bexbach wird somit Rechnung getragen.

Auswirkung auf die Gestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes

Die städtebauliche und gestalterische Qualität des Grundstückes ist in seiner gegenwärtigen Erscheinung stark eingeschränkt. Die Fläche des geplanten Wohngebietes ist bereits von Wohnbebauung umgeben, es handelt sich nicht um eine besonders exponierte und landschaftsbildprägende Ortslage. Es ist daher nicht mit einer negativen Auswirkung auf das Landschaftsbild zu rechnen.

Durch die Entwicklung des Plangebietes zu einem Wohngebiet wird das Stadt- und Erscheinungsbild des Gebietes und seines direkten Umfeldes städtebaulich und gestalterisch aufgewertet. Durch entsprechende Festsetzungen zu Größe und Gestaltung der Baukörper wird

dafür gesorgt, dass sich die Neubebauung in die bestehende Bebauungsstruktur einfügt. Städtebauliche Spannungen mit der Umgebungsbebauung werden vermieden.

Negative Auswirkungen auf das Stadtbild sind daher ebenfalls ausgeschlossen.

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

Durch die Neubebauung kommt es zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens in den umliegenden Straßen, durch Anwohner- und Besucherverkehr der neuen Wohngebäude. Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Plangebietes geordnet, dadurch wird verhindert, dass ruhender Verkehr und Parksuchverkehr in den umliegenden Straßen zu Beeinträchtigungen führen. Die Zunahme des Verkehrsaufkommens im Vergleich zu den baulichen Möglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist als unerheblich einzustufen.

Die Versorgung mit Wasser und Energie sowie die Abwasserbeseitigung sind über die örtlichen Netze im Bereich der umgebenden Straßen gewährleistet. Besondere Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkung auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner bisherigen Nutzung und der Nutzung in der unmittelbaren Umgebung (angrenzende Verkehrsflächen, Wohn- und Gartennutzungen) deutlich vorbelastet. Von dem Planvorhaben werden keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen, bestandsgefährdete Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten negativ beeinflusst. Das Gebiet verfügt über keine naturschutzfachliche oder ökologische Funktion von besonderer Bedeutung.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes kann in geringem Umfang mehr Fläche überbaut bzw. versiegelt werden, als es mit den bisherigen Festsetzungen möglich war (s. 6.2 Flächenbilanz).

Nachteilige Auswirkungen sind bei Einhaltung der zeitlichen Eingriffsbeschränkungen (gesetzliche Rodungsfrist) nicht zu erwarten. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden. Gemäß § 13a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist nicht notwendig.

Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Durch das Planvorhaben werden keine Eingriffe in land- oder forstwirtschaftliche Flächen ermöglicht. Es sind daher weder auf die Landwirtschaft noch auf die Forstwirtschaft nachteilige Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Durch die Realisierung der Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu keiner wesentlich höheren Neuversiegelung von unbebauten Flächen, als sie nicht bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan möglich wäre. Die Fläche hat auch im Bestand aufgrund ihrer geringen Größe bereits keine kleinklimatische Ausgleichsfunktion für die bestehende Bebauung.

Bedeutende Kalt- und Frischluftabflussbahnen gem. Landschaftsplan der Stadt Bexbach sind nicht von der Planung betroffen. Negative Auswirkungen der Planung auf die Belange des Klimas können ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf private Belange

Durch die Planung sind keine signifikant nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen ist die festgesetzte Nutzungsart verträglich zur Umgebungsnutzung. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das

Einfügen in den Bestand weitgehend zu sichern. Die Nutzbarkeit und der Wert der Grundstücke im Umfeld werden nicht eingeschränkt. Die Belange der angrenzenden Nachbarschaft werden somit durch die Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen, bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden, Belange werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von der Planung berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die, bei der Abwägung zu berücksichtigenden, öffentliche und private Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Revitalisierung einer mindergenutzten Brachfläche
- Nachverdichtung durch die Entwicklung einer innerörtlich gelegenen Potenzialfläche
- Mit der Erweiterung des Angebotes an Wohnen wird die Stadt der bestehenden Nachfrage gerecht
- Keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild
- Keine Störungen und Beeinträchtigungen der Neubebauung auf die Umgebungsnutzung oder umgekehrt
- Keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück
- Aufgrund der schnellen Verfügbarkeit der Bauplätze besonders geeignet für Wohnbebauung
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Forst- oder Landwirtschaft
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sprechen.

6.2 Flächenbilanz

| Bezeichnung | Ur-Plan Fläche in m ² (gerundet) | 1. Änderung Fläche in m ² (gerundet) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Wohnbaufläche | 1.856 m ² (WR) | 2.425 m ² (WA) |
| <i>davon: überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4 plus Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)</i> | <i>1.114 m²</i> | <i>1.455 m²</i> |
| Straßenverkehrsfläche | 415 m ² | 266 m ² |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | 104 m ² | - |
| <i>davon: private Zufahrt</i> | <i>104 m²</i> | <i>-</i> |
| Insgesamt überbaubare/versiegelbare Fläche | 1.633 m² | 1.721 m² |
| Private Grünfläche | 600 m ² | 294 m ² |
| Öffentliche Grünfläche, hier Verkehrsgrün | 325 m ² | 320 m ² |
| Gesamt | 3.300 m² | 3.300 m² |

6.3 Ergebnis

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die betroffenen Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Die Stadt Bexbach kommt daher zu dem Ergebnis, dass der Aufstellung des Bebauungsplanes nichts entgegensteht.