

Lage im Raum



## BEGRÜNDUNG

### Bebauungsplan „Am Kreisel Kleinottweilerstraße“; Nummer 166

#### STADT BEXBACH

e-Mail: [stadt-bexbach@t-online.de](mailto:stadt-bexbach@t-online.de)  
Tel. 06826 – 529-0, Fax: 06826-529-166

Ausarbeitung:  
FB 2 – Bauen, Wohnen, Verkehr  
Bereich Stadtentwicklung - bo  
Planart: § 13 a BauGB  
Stand: Auslegung  
Datum: 23.01.2020

## Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung zur Planaufstellung.....	4
Größe und Lage im Raum .....	4
Verfahren.....	4
Abwicklung des Planverfahrens gem. § 13 a BauGB .....	4
Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....	5
Maßnahmen zur Sicherung der Planung .....	5
Bestandssituation .....	6
Vorhandene Nutzung .....	6
Erschließung .....	6
Ver- und Entsorgung.....	6
Im Altlastenkataster kartierte Flächen.....	6
Achtungsabstände der SEVESO-III-Richtlinie.....	7
Denkmalschutz .....	8
Naturraum .....	8
Boden .....	8
Immissionsschutz .....	8
Wasserschutz.....	8
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	9
Übergeordnete Planungen .....	9
Vorgaben der Raumordnung.....	9
Landesentwicklungsplan „Siedlung“ .....	9
Landesentwicklungsplan „Umwelt“ .....	9
Baulückenbilanzierung: .....	10
Nicht betroffene Gebiete und Flächen.....	10
Festsetzungen:.....	10
Art der baulichen Nutzung: .....	10
Maß der baulichen Nutzung .....	12
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	12
Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen .....	12
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	13
Verkehr .....	13
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.....	13
Private Grünflächen.....	13

Bebauungsplan „Am Kreisel Kleinottweilerstraße“

Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern .....	14
Örtliche Bauvorschriften .....	15
Nachrichtliche Übernahme: .....	16
Hinweise: .....	16
1. Gleisanlagen der Deutschen Bahn.....	16
2. Munitionsfunde .....	16
3. Bodendenkmäler .....	16
Planungsalternativen.....	16
Abwägung.....	16
Ergebnis: .....	18

## **Vorbemerkung zur Planaufstellung**

Bei dem in Rede stehenden Gebiet handelt es sich um eine bisher unbeplante bebaute Fläche mit zwei Baulücken. Der Planbereich liegt zwischen der Brückenstraße, der Bahnstrecke Neunkirchen – Homburg, der Kleinottweilerstraße und dem angrenzenden Gewerbegebiet „An der Homburger Straße, 2. Änderung“. Das Gebiet entspricht aufgrund seiner Nutzungsstruktur einem Allgemeinen Wohngebiet. Dennoch ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in einem Bereich zu gewährleisten, der von unterschiedlichen Gebietsarten umgeben ist. Als Fortsetzung der westlichen Wohnbebauung und gemäß der vorhandenen Nutzung soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, das Spielraum für eine wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzung lässt.

Das Bauleitplanverfahren wird von der Stadt Bexbach, Fachbereich Bauen, Wohnen, Verkehr, Bereich Stadtentwicklung durchgeführt.

## **Größe und Lage im Raum**

Das Plangebiet beträgt ca. 18.500 m<sup>2</sup> und liegt auf einer Höhe zwischen 256 m und 265 m über NN zwischen der Kleinottweilerstraße, der Brückenstraße, der Bahnstrecke Neunkirchen – Homburg und dem im Osten angrenzenden Gewerbegebiet „An der Homburger Straße, 2. Änderung“ an der L.I.O.115 – Kleinottweilerstraße.

## **Verfahren**

Der Bebauungsplan „Am Kreisel Kleinottweilerstraße“ folgt den Zielen des Landesentwicklungsplans „Siedlung“. Bei der Siedlungsentwicklung (Wohnen, Gewerbe, Industrie, Dienstleistung) sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potentiale an Baulücken und Baulandreserven zu nutzen.

Die Überplanung des Gebietes dient durch die Wiedernutzbarmachung einer Fläche, auf der sich bereits verschiedene Nutzungen mit entsprechenden baulichen Anlagen befanden und der zeitgemäßen Festsetzung einer überbaubaren Fläche im vorhandenen Bestand der Innenentwicklung.

Die Größe des Plangebietes beträgt inklusive der Flächen, die nicht von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen, weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter gibt es nicht.

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind somit gegeben.

## **Abwicklung des Planverfahrens gem. § 13 a BauGB**

- Absehen von frühzeitiger Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- Offenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
- Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

- Keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- Kein Umweltbericht nach § 2 a BauGB
- Kein Monitoring nach § 4 c BauGB
- Umweltbelange werden nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB berücksichtigt
- Eine Zulässigkeit für UVP-pflichtige Vorhaben wird nicht begründet

## **Anlass, Ziele und Zwecke der Planung**

Das Plangebiet liegt am östlichen Eingangsbereich der Stadt und hat in Verbindung mit der dem Plangebiet gegenüberliegenden Wohnbebauung eine besondere städtebauliche Bedeutung für das Ortsbild als Stadttorfunktion. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets in Verbindung mit großzügigen Grünflächen unterstützt diese besondere Funktion und trägt außerdem zur Stärkung von Natur und Umwelt bei.

Die Eigentümer der vorhandenen Wohnhäuser haben auf der Basis dieser Planung die Möglichkeit, ihre Häuser auf sicherer Rechtsgrundlage erweitern zu können. Die großen Grundstücke lassen sowohl eine großzügige Bebauung als auch die Anlage von Garten- und Erholungsflächen zu.

Wegen seiner Lage unmittelbar an einer der Hauptzufahrtsstraßen nach und aus Bexbach besteht darüber hinaus von Investorensseite ein großes Interesse an der Vermarktung der Brachflächen zur Ansiedlung hoch frequentierter Einzelhandelsgeschäfte. Die Zulassung von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten würde dem Stadtentwicklungskonzept zuwider laufen.

Die Stadt ist dabei, sukzessive den Stadtkern, der sich westlich des Plangebiets befindet, durch Stadtumbaumaßnahmen zu modernisieren und zu stärken.

Außerdem ist die Erschließungsstraße „L.I.O 115 – Kleinottweilerstraße“ gemäß dem Verkehrsgutachten des Büros „msTRAFFIC“ vom August 2018 bereits jetzt so stark belastet, dass an dieser Stelle Nutzungen mit hohem Zu- und Abfahrtsverkehr nicht mehr erschließungsverträglich zugelassen werden können.

Insofern besteht aus mehreren Gründen ein städtebauliches Erfordernis zur Überplanung des Gebietes.

Alle Flächen befinden sich in privatem Eigentum.

## **Maßnahmen zur Sicherung der Planung**

Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung wurde eine Veränderungssperre gem. 14 BauGB erlassen.

## **Bestandssituation**

### ***Vorhandene Nutzung***

Das Gebiet ist bereits anthropogen vorgeprägt und teilweise bebaut. Entlang der Straße befinden sich ein- bis zweigeschoßige Wohnhäuser mit teilweise freistehendem Keller und im östlichen Planbereich einer wohngebietsverträglichen Büronutzung. Die rückwärtigen Flächen stellen sich als Rasen- und Wiesenbrachflächen dar, sind teilweise gärtnerisch angelegt und in den Randbereichen überwiegend mit Ziergehölzen bewachsen. Die unbebauten Grundstücke sind dicht bewachsen, an Gehölzen finden sich Robinien, Bergahorn, Walnuss, Kirschbaum, Spiere und Goldrute.

### ***Erschließung***

Der Geltungsbereich grenzt an die Kleinottweilerstraße an und ist über diese erschlossen. Eine weitere Erschließung ist nicht erforderlich.

### ***Ver- und Entsorgung***

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind bereits vorhanden. Die Leitungen verlaufen in der Kleinottweilerstraße.

### ***Im Altlastenkataster kartierte Flächen***

Im Plangebiet befinden sich die beiden kartierten Flächen BEX\_4567 und BEX\_4568. Die Fläche BEX\_4567 wurde teilsaniert. Bei dieser Fläche handelt es sich um die ehemalige Tankstelle Stiebitz / Raubenheimer. Aus alten Bauplänen geht hervor, dass die Tanks unmittelbar hinter der Straßenbegrenzungslinie lagerten. Aufgrund der Teilsanierung der Fläche kann davon ausgegangen werden, dass der Boden nicht erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Sie ist im Bebauungsplan als eine von der Bebauung freizuhaltende Vorgartenfläche festgesetzt, sodass hier keine Tiefbaumaßnahmen beabsichtigt sind und eine Gefährdung der Bewohner nicht zu befürchten ist.

Bei der Fläche BEX\_4568 handelt es sich um eine nicht bestätigte Altlastenverdachtsfläche mit der Eintragung „Schrottplatz Born“.

Eine Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB ist somit nicht erforderlich.

*Nach Erhalt weiterer Informationen durch das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz wird der Abschnitt ggfls. ergänzt.*

## **Achtungsabstände der SEVESO-III-Richtlinie**

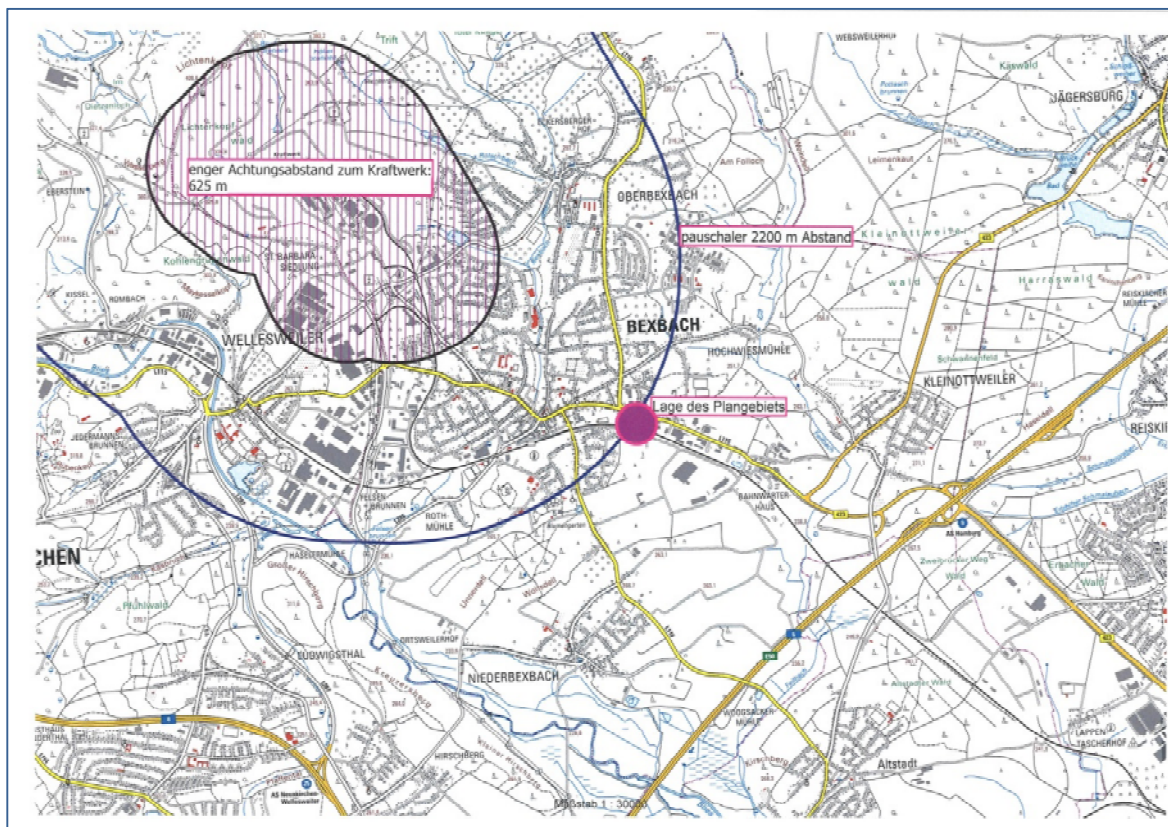
Der westliche Bereich des Plangebietes liegt innerhalb des erweiterten Achtungsabstands von 2.200 m um den Betriebsbereich des Kraftwerks Bexbach, einer Anlage im Sinne des § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz. In der Landesbauordnung des Saarlandes wurden die Achtungsabstände wegen des Stoffes „Acroalin“ pauschal auf 2200 m ausgedehnt. Der enge festgesetzte Gefährdungsbereich des Kraftwerks Bexbach beträgt 625 m.

Gemäß Mitteilung des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz zu anderen Planverfahren wird der Gefahrstoff Acroalin im Kraftwerk Bexbach nicht eingesetzt, sodass der engere Achtungsabstand für die Beurteilung der Auswirkungen möglicher Störfälle auf das Plangebiet zugrunde zu legen ist.

Der Abstand zwischen dem äußersten Rand dieses engen 625 m – Bereichs und dem westlichen Rand des Plangebiets beträgt weitere rund 1400 Meter.

Da das Plangebiet weit außerhalb des engen Achtungsabstands liegt, wird auf eine entsprechende Kennzeichnung im Plan verzichtet.

*Wird nach Beteiligung durch das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz evtl. ergänzt.*



## **Denkmalschutz**

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebiets keine Denkmäler bzw. Bodendenkmäler. Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gem. § 12 SDschG hingewiesen.

## **Naturraum**

Das Plangebiet liegt im Naturraum „Homburger Becken (192.1). Er wird aus ebenen Terrassenplatten des Mittleren Buntsandsteins gebildet.

## **Boden**

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Siedlungsbereich. Lt. der Niederschlagsbewirtschaftungsstudie der Stadt Bexbach sind die Böden wegen einer mittleren Wasserdurchlässigkeit und kleinräumig wechselnder Versickerungseigenschaften nur bedingt zum großflächigen Versickern des Niederschlagswassers geeignet. Da das Plangebiet bis auf zwei Baulücken bereits bebaut ist und weite Teile des Geltungsbereichs von jeglicher Bebauung freigehalten werden, haben bauliche Maßnahmen keinen Einfluss auf die Versickerungsleistung der Fläche und die Grundwasserneubildung.

## **Immissionsschutz**

Das Gebiet ist bis auf zwei Baulücken bereits mit Wohnhäusern bebaut. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets, das die vorhandene Bebauung aufgreift und die Schließung der beiden Baulücken entsprechend ermöglicht, erhöht die Belastung nur unwesentlich. Die wechselseitigen Auswirkungen zwischen der vorhandenen Nutzung und dem angrenzenden Gewerbegebiet verändern sich ebenfalls nicht, da die zusätzliche Bebauung nicht an das Gewerbegebiet angrenzt sondern sich mitten im Plangebiet bzw. am westlichen Rand befindet.

Die grünordnerischen Festsetzungen tragen im Plangebiet insgesamt zu einer Verbesserung des Wohlfühlfaktors bei.

Zusätzliche immissionsschutzrechtliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **Wasserschutz**

Gemäß den Vorschriften des Saarländischen Wassergesetzes soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser möglichst im Plangebiet selbst wieder dem Wasserkreislauf zugeführt werden. Daher hat die Versickerung des anfallenden Wassers oberste Priorität. Allerdings sind gemäß der Niederschlagsbewirtschaftungsstudie der Stadt Bexbach die Böden im Gebiet wegen einer mittleren Wasserdurchlässigkeit und kleinräumig wechselnder Versickerungseigenschaften nur bedingt zum großflächigen Versickern des Niederschlagswassers geeignet. In der Abwassersatzung der Stadt Bexbach ist daher ein Anschluss- und Benutzungszwang vorgeschrieben. 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. Insbesondere muss eine Gefährdung des südlich verlaufenden tiefer liegenden Gleisbettes der DB vermieden werden. Auf eine Festsetzung in einer örtlichen Bauvorschrift zum Sammeln und Versickern des Niederschlagwassers wird daher verzichtet.

Die Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Aufgrund der Nutzungsart als Allgemeines Wohngebiet entstehen keine zusätzlichen Belastungen.

## **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bexbach stellt für das Planungsgebiet gemischte Baufläche gem. § 5 Abs.2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

Der Flächennutzungsplan wird daher im Wege der Berichtigung angepasst.

## **Übergeordnete Planungen**

### ***Vorgaben der Raumordnung***

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben der Raumordnung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung werden im Saarland durch den Landesentwicklungsplan (LEPI), Teilabschnitte „Siedlung“ und „Umwelt“ festgelegt.

### ***Landesentwicklungsplan „Siedlung“***

Grundzentrum; Kernzone des Verdichtungsraums; mittelzentraler Verflechtungsbereich; Mittelzentrum Homburg

Siedlungsachse 2. Ordnung; schienengebundener Verkehrsweg zwischen den Mittelzentren Homburg und Neunkirchen.

Wohnungsbedarf: 2,5 Wohnungen pro 1000 Einwohner und Jahr.

### ***Landesentwicklungsplan „Umwelt“***

Neben der Lage in der Siedlungsachse weist der LEPI „Umwelt“ der Stadt Bexbach speziell im Planungsgebiet folgende funktionale Aufgaben des Raumes zu:

- Vorranggebiet für Grundwasserschutz  
Der Grundwasserspiegel wird durch die neue Planung nicht gefährdet, da der weitaus größte Teil des Plangebietes nicht bebaut werden darf. Es werden lediglich zwei Baulücken innerhalb des Siedlungsbestandes geschlossen.

## **Baulückenbilanzierung:**

Gemäß dem Landesentwicklungsplan „Siedlung“ besteht für Bexbach-Mitte ein Bedarf von 203 WE. Vom Bebauungsplan werden vier Parzellen umfasst, die gem. LEP „Siedlung“ anzurechnen sind. Da sich der Bebauungsplan im Ortskern befindet und der Nachverdichtung dient, können diese Baulücken gemäß Ziel Nr. 35 des LEP „Siedlung“ bei der Anrechnung auf den Wohnungsbedarf außer Ansatz bleiben, wenn die Landesplanung eine entsprechende Entscheidung trifft. Sie wird im Laufe des Verfahrens um eine dementsprechende Entscheidung gebeten. Bei Anrechnung der Baulücken stünden derzeit für Bexbach-Mitte 99 WE zur Verfügung. Der Bedarf von 203 WE wird somit nicht erreicht.

aktueller Stand der <u>anrechenbaren</u> Baulücken						
Stadtteile	§34 Satzung parzelliert	§34 Satzung nicht parzelliert	Bebauungsplan parzelliert	Bebauungsplan nicht parzelliert	Reservefläche	Gesamt
Bexbach	2	0	20	5	68	95

## **Nicht betroffene Gebiete und Flächen**

- Weitere Vorranggebiete, Standort- und Trassenbereiche des LEPI- „Umwelt“
- Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete
- Geschützte Landschaftsbestandteile
- FFH-Gebiete
- Vogelschutzgebiete
- § 22 SNG-Biotope
- Biosphärenreservat
- Naturdenkmäler
- Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP)
- Belange der Land- und Forstwirtschaft
- Waldfunktionen
- Überschwemmungsgebiete

## **Festsetzungen:**

### **Art der baulichen Nutzung:**

Für das Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung greift die Struktur des Wohngebietes auf und führt die westlich vorhandene Wohnbebauung fort. Sie führt zu einer städtebaulich sinnvollen Nutzung einer Fläche, für die wegen der bereits überbelasteten Kleinottweilerstraße keine Ansiedelung von Nutzungen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen möglich ist.

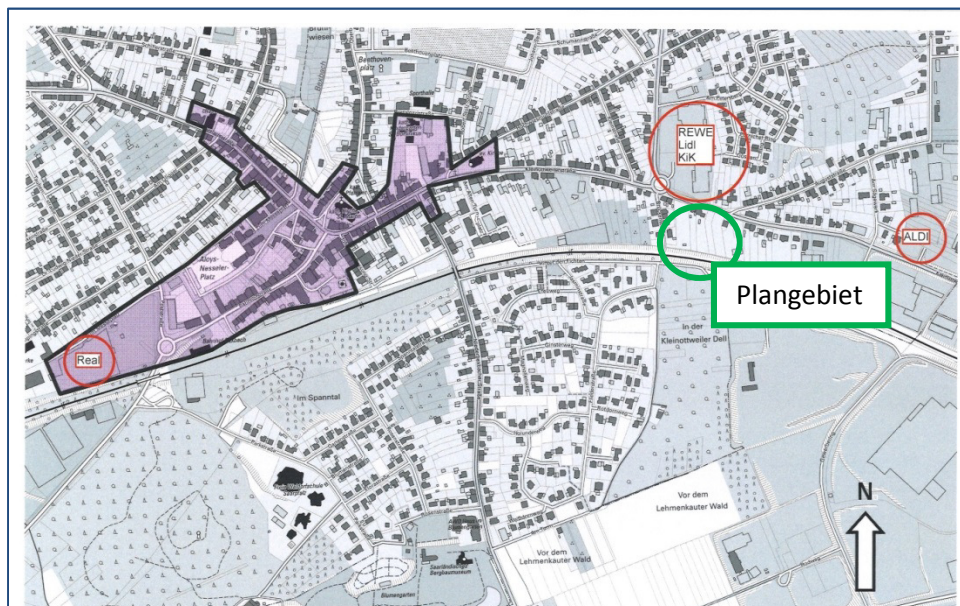
Neben den Wohngebäuden werden die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe zugelassen. Läden werden ebenfalls mit Ausnahme der Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment zugelassen.

## Bebauungsplan „Am Kreisel Kleinottweilerstraße“

Der Ausschluss der Läden mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment erfolgt aus besonderen städtebaulichen Gründen:

Bexbach arbeitet seit Jahren an seiner Attraktivitätssteigerung, um als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort bestehen zu können. Viele der im städtebaulichen Entwicklungskonzept aufgeführten Missstände konnten zwischenzeitlich beseitigt werden. Die komplett neue bauliche und verkehrstechnische Umgestaltung der Innenstadt ist unter enger Einbeziehung der ansässigen Gewerbetreibenden fast abgeschlossen. Die im städtebaulichen Entwicklungskonzept als Missstand beschriebenen Objekte in der Bahnhofstraße werden derzeit saniert und einer innenstadtuträglichen Nutzung zugeführt. Das alte Bahnhofsgebäude wird zum Kulturbahnhof umgebaut. In der zentralen Lage von Bexbach wurde ein Busbahnhof in Kombination mit einem Taxistand errichtet. Durch die Ansiedelung neuer Gastronomie mit Außenbestuhlung in der Rathausstraße, der Bahnhofstraße und dem Aloys-Nessler-Platz wird der zentrale Versorgungsbereich mit Leben gefüllt. Durch den Stadtumbau erhofft sich die Stadt Bexbach, die noch vorhandenen Leerstände schließen zu können. In der Bahnhofstraße wurden neben dem Abriss der alten Post und dem Neubau eines Seniorenzentrums zwei weitere unattraktive Gebäude grundsaniert und erhielten darüber hinaus eine neue Fassadengestaltung. Der zentrale Versorgungsbereich ist bereits durch die vorhandenen Märkte Lidl, Rewe und Aldi geschwächt. Die Zulassung eines weiteren Geschäfts mit zentrenrelevantem Sortiment würde die Stärkung der Innenstadt gefährden.

Zentraler Versorgungsbereich (lila):



Ausgeschlossen werden außerdem Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Diese Anlagen sind in der Regel auf die Nutzung eines größeren Teilnehmerkreises ausgerichtet. Wegen der verkehrstechnisch bereits jetzt überlasteten Kleinottweilerstraße wäre die Erschließung für solche Anlagen nicht gesichert, sodass entsprechende Bauanträge wegen fehlender Erschließung wahrscheinlich nicht positiv beschieden werden könnten. Eine solche Festsetzung wäre vermutlich daher von Beginn an funktionslos.

Das gleiche gilt für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Trotz des Ausschlusses im Plangebiet sind diese Nutzungen in Bexbach in ausreichender Zahl vorhanden. Mit drei Garten-

/Landschaftsbaubetrieben ist Bexbach gut versorgt, die nächst gelegene Tankstelle befindet sich in ca. 260 m Entfernung. Hotels in der Innenstadt sind von hier aus fußläufig erreichbar, weitere Hotels und Übernachtungsmöglichkeiten gibt es an anderer Stelle im Stadtgebiet.

Die gemäß der Baunutzungsverordnung im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe werden im Bebauungsplan als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Die Gebietsverträglichkeit solcher Betriebe kann in den nachgelagerten Bauordnungsverfahren im Einzelfall geprüft werden.

### ***Maß der baulichen Nutzung***

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und Obergrenzen für die Oberkanten der Gebäude, bezogen auf NN, festgesetzt. Als Bezugsgrößen eignen sich die den Baugrundstücken vorgelagerten Abdeckungen der Kanalrevisionsschächte, die im Bebauungsplan mit ungefährender Lage und genauer Höhe beschrieben sind. Da das Gelände sowohl in west-östlicher als auch in nord-südlicher Richtung ein unterschiedliches Gefälle aufweist wurden mehrere Höhenfestsetzungen getroffen, sodass eine sinnvolle Bebauung unter Beachtung der vorhandenen Höhenstruktur möglich ist.

Die exakte Lage der Schachtabdeckungen wird auf Anfrage von den technischen Diensten der Stadt mitgeteilt.

### ***Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche***

Analog der Umgebungsbebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert.

Die überbaubare Fläche wurde so gewählt, dass den Eigentümern der sehr großen Grundstücke ein großzügiger Rahmen zu Bebauung zur Verfügung steht. Zur Sicherung der aufgelockerten Bebauung mit ihrem hohen Grünflächenanteil werden ausschließlich Einzelhäuser festgesetzt. Wegen des dann einzuhaltenden Grenzabstandes ist eine offenere städtebauliche Gestaltung und Sicherung der Torwirkung möglich. Um den Eigentümern eine großzügige bauliche Nutzung ihrer Grundstücke zu ermöglichen wurde die Bebauungstiefe mit zwanzig Metern ausreichend bemessen.

Wegen der oben beschriebenen Torwirkung wird der Abstand zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze auf acht Meter festgesetzt. Dieser nicht zu bebauende Bereich wird als Vorgarten definiert. Die Vorgartengestaltung wird durch Örtliche Bauvorschriften beschrieben.

### ***Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen***

Garagen (ganz oder teilweise umschlossene Räume) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sowie überdachte Stellplätze ohne Seitenwände, im Allgemeingebrauch als Carport bekannt, sind innerhalb der überbaubaren Fläche und auf der ausdrücklich festgesetzten Fläche zulässig, die im Bebauungsplan mit „St/Cp/StF“ gekennzeichnet sind. Diese Festsetzung wurde gewählt, damit die für den Wohnbedarf pro Grundstück nach der Lebenswirklichkeit erforderlichen Stellplätze auf den Baugrundstücken selbst hergerichtet werden können. Eine Überdachung der Stellplätze dient nicht nur dem Schutz der Kraftfahrzeuge, sondern ermöglicht die Nutzung solarer Strahlungsenergie als Nebenanlage zur Hauptanlage. Diese Festsetzung dient dem Klimaschutz und hält dennoch den Übergang in den rückwärtigen Erholungsbereich offen.

Innerhalb dieser Fläche sind auch Abstellplätze für Fahrräder als Nebenanlage gem. § 14 BauNVO zulässig.

Sonstige Nebenanlagen wie z.B. Gartengerätehäuser sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche und auf der als „NA“ festgesetzten Fläche zulässig.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind als Nebenanlage zur Hauptanlage auch auf den Dächern der baulichen Anlagen zulässig, die in der mit „NA“ gekennzeichneten Fläche errichtet werden.

### ***Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden***

Pro Wohngebäude sind maximal fünf Wohnungen zulässig. Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, dass der durch die Bewohner ausgelöste ruhende Verkehr auf den Grundstücken untergebracht werden kann. Durch die Wegnahme des ruhenden Verkehrs von der Straße wird die städtebaulich erwünschte grüne Torwirkung verstärkt.

### ***Verkehr***

Das Plangebiet ist sowohl örtlich als auch überörtlich durch die LIO 115, Kleinottweilerstraße, erschlossen. Unmittelbar am Plangebiet befindet sich eine Haltestelle des ÖPNV, der Bexbacher Bahnhof ist fußläufig erreichbar.

### ***Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung***

Das westlichste Grundstück des Plangebiets liegt unmittelbar am Kreisel Kleinottweilerstraße / Hochstraße / Brückenstraße am hier verengten Ausfahrtbereich aus dem Kreisel. Dieser Verkehrsknotenpunkt ist gemäß Verkehrsgutachten des Büros „msTRAFFIC“ (Stand: August 2018) stark belastet. Da das Grundstück nicht nur unmittelbar an die Kleinottweilerstraße, sondern auch mit einer Breite von knapp sechs Metern an die Brückenstraße angrenzt, kann diese vorhandene Situation als zusätzliche Erschließung des Grundstücks genutzt werden.

Eine ausschließliche Zufahrt über diesen Bereich ist wegen des Grundstückszuschnitts in diesem Bereich nicht möglich.

### ***Private Grünflächen***

Die hervorragende Verkehrsanbindung und sonstige Infrastruktur lassen eine Wohnbebauung zu, die besonders für Familien mit Kindern und Senioren interessant sein könnte. Der am nächsten gelegene Spielplatz und das Erholungsgebiet „Bexbacher Blumengarten“ sind rund 1200 m entfernt und durch ein Wohngebiet fußläufig zu erreichen. Allerdings führt der Weg dorthin über den oben beschriebenen Verkehrsknotenpunkt. Da die Grundstücke im Planbereich so groß sind, dass neben ausreichenden Bebauungsmöglichkeiten genügend Fläche zum Gärtnern, Erholen und Spielen bleibt, wird die private Grünfläche entsprechend festgesetzt. Hiermit wird den sozialen Bedürfnissen der Bewohner Rechnung getragen und zugleich ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet, da die Fläche nicht versiegelt werden darf.

## **Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Die Festsetzung dieser Fläche im rückwärtigen Bereich dient dazu, eine städtebaulich ansprechende Trennung zu den sich anschließenden Bahngleisen zu erreichen. Der Bereich des Bahndamms ist derzeit überwiegend mit Robinien bewachsen. Durch die Festsetzung einer Fläche für standortgerechte gebietsheimische (gebietseigene) Pflanzen wird neben der optischen Trennung ein wertvoller Beitrag zum Umweltschutz geleistet. Die Art der Pflanzen wird nicht verbindlich festgesetzt, um den Bewohnern einen möglichst großen Gestaltungsspielraum zu lassen.

Nachfolgende Aufzählung dient der Hilfestellung bei der Auswahl der Pflanzen. Sie wurde dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, Stand Januar 2012 entnommen und entspricht dem „Vorkommensgebiet 4“ dieser Empfehlung. Die spezifischen Standortfaktoren des Plangebiets wurden nicht berücksichtigt, ebenso nicht die Einteilung in giftige oder nicht giftige Pflanzen.

### **Beispielhafte Pflanzliste**

Feldahorn (*Acer campestre*); Spitzahorn (*Acer platanoides*); Gewöhnliche Berberitze (*Berberis vulgaris*); Esskastanie (*Castanea sativa*); Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*); Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*); Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*); Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*); Besenginster (*Cytisus scoparius*); Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*); Rotbuche (*Fagus sylvatica*); Faulbaum (*Frangula alnus*); Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*); Liguster (*Ligustrum vulgare*); Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*); Traubenkirsche (*Prunus padus*); Schlehe (*Prunus spinosa*); Traubeneiche (*Quercus petraea*); Stieleiche (*Quercus robur*); Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*); Hundsrose (*Rosa canina*); Silberweide (*Salix alba*); Salweide (*Salix caprea*); Grauweide (*Salix cinerea*); Bruchweide (*Salix fragilis*); Purpurweide (*Salix purpurea*); Korbweide (*Salix viminalis*); Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*); Traubenholunder (*Sambucus racemosa*); Eberesche (*Sorbus aucuparia*); Winterlinde (*Tilia platyphyllos*); Bergulme (*Ulmus glabra*), Feldulme (*Ulmus minor*); Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*); Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*).

## **Örtliche Bauvorschriften**

Die Vorgärten sind mit Ausnahme der Zugänge und Zufahrten mit standortgerechten gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Wenn die Zugangs- und Zufahrtsituation es zulässt, ist je Baugrundstück im Vorgarten mindestens ein Baum aus oben stehender Liste zu setzen. Um ein gesundes Wachstum der Bäume zu ermöglichen, wird der Radius der Baumscheibe gemäß Empfehlung der Unteren Naturschutzbehörde auf vier Meter festgesetzt. Dies ist im acht Meter tiefen Vorgartenbereich möglich.

Die Vorschriften zur Gestaltung der Vorgärten (Fläche zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie) dienen der städtebaulichen Gestaltung dieses Eingangsbereichs von Bexbach. Sie führen die Grünflächen des sich östlich anschließenden Gewerbegebietes fort. Darüber hinaus leisten sie einen wertvollen Beitrag zum Klimaschutz. Bereits jetzt sind fast alle der vor den zurückgesetzten Häusern liegenden Freiflächen begrünt, sodass die Festsetzung lediglich diese Situation sichert und gewährleistet, dass bei der Bebauung der Baulücken dieser Grünzug beibehalten wird. Sie leistet somit einen zukunftsorientierten Beitrag zum Klimaschutz.

Aus vorgenannten Gründen dürfen Vorgärten nicht als Stellplätze, Abstellplätze oder Lagerplätze genutzt werden.

Hinweis zur Klarstellung: Zu den Abstellplätzen gehören auch die Abstellplätze für Fahrräder, die im rückwärtigen Grundstücksbereich untergebracht werden können.

Einfriedungen im Bereich der Vorgärten:

Einfriedungen dürfen entlang der Straßenbegrenzungslinie als bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,30 m errichtet werden. Dies stellt die städtebaulich gewünschte Aufweitung sicher.

Einfriedungen aus Hecken / Sträuchern bleiben von der Höhenbegrenzung ausgenommen. Sie entfalten bei weitem nicht die von massiven baulichen Anlagen oft ausgehende erdrückende Wirkung und tragen außerdem zum Umweltschutz bei.



### **Nachrichtliche Übernahme:**

Regelungen der Abwassersatzung der Stadt Bexbach zum Anschluss- und Benutzungszwang:

Die Böden im Gebiet sind wegen einer mittleren Wasserdurchlässigkeit und kleinräumig wechselnder Versickerungseigenschaften nur bedingt zum großflächigen Versickern des Niederschlagswassers geeignet. In der Abwassersatzung der Stadt Bexbach ist daher ein Anschluss- und Benutzungszwang vorgeschrieben. 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.

### **Hinweise:**

#### **1. Gleisanlagen der Deutschen Bahn**

*Wird nach entsprechender Stellungnahme ergänzt*

#### **2. Munitionsfunde**

Gemäß der Dokumentation von Kriegseignissen 1939 – 1945 ist im gesamten Planbereich mit Munitionsfunden zu rechnen. Daher wird ein vorsorgliches Absuchen durch den Kampfmittelräumdienst vor dem Beginn von Erdarbeiten empfohlen.

#### **3. Bodendenkmäler**

Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden nach dem saarländischen Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.

## **Planungsalternativen**

Der vorliegende Bebauungsplan dient dazu, einen bereits teilweise bebauten Bereich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Insofern gibt es keine Planungsalternativen. Ein Verzicht auf die Durchführung der Planung würde die erforderliche geordnete städtebauliche Entwicklung verhindern.

## **Abwägung**

### **Die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Bedürfnisse, Belange und Erfordernisse nach § 1 (6) BauGB berücksichtigt und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.



### Bedürfnisse der Bevölkerung

Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet dient in erster Linie den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung einschließlich ihrer sozialen Bedürfnisse. Die Ausweisung der überbaubaren Fläche und die Festsetzung der privaten Grünfläche als Garten-, Erholungs- und Spielfläche lässt genügend Spielraum für zeitgemäßes Wohnen aller Bevölkerungsgruppen. Negative Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erkennen.

### Orts- und Landschaftsbild

Auf die Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes wird durch die Zurücksetzung der Baugrenzen, der Begrünung der Vorgärten und der damit gesicherten grünen Torwirkung ausdrücklich Wert gelegt. Das Orts- und Landschaftsbild wird sich nicht gravierend verändern, da der Bebauungsplan die vorhandenen und ihn umgebenden Strukturen aufgreift.

### Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und biologische Vielfalt:

Das Gebiet ist anthropogen vorgeprägt und bis auf zwei größere Lücken bebaut, die auf der Grundlage des § 34 BauGB (Innenbereich) bereits jetzt ebenfalls einer baulichen Nutzung zugeführt werden können. Durch die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans wird das Plangebiet sowohl zur Landesstraße hin als auch in Richtung Bahndamm ökologisch aufgewertet. Einheimische Sträucher dienen als Rückzugsraum, Nahrungsquelle und Brutstätten für Tiere, die Festsetzung von Baumpflanzungen sowie die Möglichkeit, solare Strahlungsenergie zu nutzen, trägt zum Klimaschutz bei.

Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH Richtlinie wurde nach erster Überprüfung nicht festgestellt. Die an Bahngleisen häufig vorkommende Mauereidechse findet auf den Baulücken wegen des sehr dichten Bewuchses keinen geeigneten Lebensraum.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.

### Boden

Durch die Schließung der Baulücken entlang der Kleinottweilerstraße wird der Boden zusätzlich versiegelt. Allerdings dient der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung einer Fläche, die durch frühere Nutzungen baulich vorgeprägt ist. Die Auswirkungen der Versiegelung werden durch großzügige Festsetzungen zur Grünordnung reduziert.

Die durch die Bebauung der Baulücken zu erwartenden Auswirkungen können als geringfügig angesehen werden.

### Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes:

Das Satzungsgebiet liegt nicht in einem Natura 2000-Gebiet.

### Zentraler Versorgungsbereich

Der Ausschluss von Läden mit zentrenrelevanten Sortimenten dient der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt.

### Eigentumsbeschränkung

Durch den teilweisen Ausschluss bestimmter gewerblicher Arten und die Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen erfahren die Eigentümer eine Nutzungseinschränkung. Allerdings ist eine große Bandbreite an zulässigen Nutzungen möglich. Der Ausschluss bestimmter Nutzungen erfolgt vor dem Hintergrund der schwierigen Erschließungssituation. Aufgrund des Verkehrsgutachtens und des Ergebnisses einiger entsprechender Bauvoranfragen kann davon ausgegangen werden, dass solche Nutzungen nicht genehmigungsfähig wären.

Durch die festgesetzte Anzahl der Wohnungen pro Gebäude erfahren die Eigentümer eine weitere Einschränkung. Allerdings wurde durch die Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Garagen im rückwärtigen Bereich ein Konflikt, der bereits bei einer solchen Wohnungsanzahl vermutlich im Bauantragsverfahren aufgetreten wäre, im Bebauungsplanverfahren gelöst.

Die Vorgartenflächen der vorhandenen Häuser sind bis auf ein Grundstück bereits gärtnerisch angelegt, sodass für diese Eigentümer keine Einschränkungen festgesetzt wurden. Die Freifläche vor dem Anwesen „Kleinottweilerstraße 74“ ist derzeit versiegelt und wird als Parkfläche genutzt. Dieser Zustand hat Bestand, bis seitens des Grundstückseigentümers eine Veränderung geplant ist. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans hat der Eigentümer dann die Möglichkeit, Stellplätze im rückwärtigen Bereich anzulegen.

### Auswirkungen auf die Angrenzer des Plangebiets

Da das Plangebiet bereits einem Allgemeinen Wohngebiet entsprechend bebaut ist und die Baulücken auf der Grundlage des § 34 BauGB geschlossen werden können, haben die Festsetzungen keine Auswirkungen auf die Angrenzer.

Wechselwirkung mit dem Gewerbegebiet:

Im östlichen Bereich des Plangebiets befinden sich keine Baulücken, sondern eine Wohnbebauung, die die Reihe der im Gewerbegebiet vorhandenen Wohnhäuser der Betriebsinhaber fortführt. Die eigentliche gewerbliche Nutzung ist um ca. 50 m zurückgesetzt. Sowohl die Wohnhäuser als auch die gewerbliche Nutzung existieren seit Jahren konfliktfrei nebeneinander. Durch die Überplanung des Gebietes wird kein neuer Konflikt ausgelöst, sondern lediglich der bisher konfliktfreie Bestand festgeschrieben.

Zusätzliche Auswirkungen auf die übrigen Angrenzer (Bahngleise der DB, Wohnbebauung, Einzelhandel) sind durch die Überplanung eines bereits bebauten Bereichs keine zu erkennen.

## **Ergebnis:**

Nach Abwägung aller Belange kommt die Stadt Bexbach zu dem Ergebnis, dass das Planverfahren durchgeführt werden kann.