

# Wohngebiet oberhalb des Ziegelhütterweges

Begründung zum Bebauungsplan in der Stadt Bexbach,  
Stadtteil Bexbach

ENTWURF

27.10.2021



KERN  
PLAN

# Wohngebiet oberhalb des Ziegelhütterweges

Im Auftrag der:



Stadt Bexbach  
Rathausstraße 68  
66450 Bexbach

## IMPRESSUM

Stand: 27.10.2021, Entwurf

### Verantwortlich:

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

### Projektleitung

Daniel Steffes, M.A Geograph

### Hinweis:

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

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

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70  
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79  
[www.kernplan.de](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

K E R N  
P L A N

# INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Das Projekt	16
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	18
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	22

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

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

Gesetzgeber und Landesplanung fordern, dass zur weiteren Siedlungsentwicklung vorrangig die Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung bestehender Innerortslagen erfolgen soll.

Das vorliegende Plangebiet an der Grubenstraße umfasst das ehemalige Betriebsgelände der Firma Eberspächer GmbH & Co. KG.

Der Geltungsbereich ist bereits zu großen Teilen versiegelt bzw. überbaut. Die Bestandsgebäude stehen seit einiger Zeit leer und werden nicht mehr genutzt. Dies trifft ebenso auf die um die Bestandsgebäude angelegten Stellplatzflächen zu. Das Planvorhaben dient somit der Revitalisierung einer gewerblichen Brachfläche.

Der Standort ist für die Entwicklung eines Wohngebietes sehr gut geeignet, da die Umgebung vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist und über eine gute verkehrliche Erschließung verfügt. Darüber hinaus ist die Nahversorgung durch die innenstadtnahe Lage des Gebietes gesichert.

Entsprechend der Nutzung der Umgebung ist eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und einzelnen Mehrfamilienhäusern denkbar. Dies entspricht einer bedarfsorientierten Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes der Stadt Bexbach.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Auf dieser Grundlage kann die geplante Nutzung nicht realisiert werden.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung einer Wohnbebauung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Der Stadtrat der Stadt Bexbach hat gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet oberhalb des Ziegelhütterweges“ beschlossen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind der Planzeichnung zu entnehmen. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 3,6 ha.

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

## Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung und Revitalisierung). Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 qm zulässiger Grundfläche weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu. Die max. versiegelbare Grundfläche innerhalb des festzusetzenden Allgemeinen Wohngebietes ergibt eine Gesamtgrundfläche von ca. 15.500 qm.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet. 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.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu. 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. Der Geltungsbe-

reich liegt außerhalb des Sicherheitsabstandes des Kraftwerkes nach Seveso-III-Richtlinie.

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

## Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bexbach stellt für den Großteil der Fläche eine gewerbliche Baufläche sowie für die Randbereiche Grün- und Waldfläche dar. Darüber hinaus ist eine Bahntrasse dargestellt. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Bexbach, an der Grubenstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten und Osten durch die Grubenstraße,
- im Süden durch die Wohnbebauung der Straßen „Kurfalzweg“, „Ziegelhütterweg“, „Klinkerweg“ und „Zum Ringofen“ samt zugehörigen Gartenflächen,
- im Westen durch Waldflächen,
- im Norden durch die Wohnbebauung der Grubenstraße samt zugehörigen Gartenflächen.

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

## Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet stellt sich entsprechend der ehemaligen Nutzung als Betriebsgelände der Firma Eberspächer GmbH & Co. KG als zu großen Teilen versiegelte Fläche (Bestandsgebäude und Stellplatzflächen) dar. Die nordwestlichen und südlichen Randbereiche stellen sich als unbebaute Grünflächen mit Gehölzstrukturen sowie der westliche Randbereich als Wald dar.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist vorwiegend durch Wohnnutzung samt pri-

vaten Freiflächen (Privatgärten) und Wald geprägt. Das Plangebiet ist somit für Wohnnutzung prädestiniert.

Die Fläche des Plangebietes befindet sich im Privateigentum. Der Eigentümer strebt die Realisierung des Planvorhabens an.

## Topografie des Plangebietes

Das Relief des Plangebietes zeichnet sich in den Randbereichen durch kleine Höhenunterschiede aus. Während der zentrale und nördliche Bereich des Gebietes entsprechend seiner ursprünglichen Nutzung plateauartig angelegt wurde und somit hervorragend für eine zweckmäßige Bebauung geeignet ist, fällt das Gelände nach Südosten zur Geltungsbereichsgrenze (stillgelegte Bahntrasse) hin um bis zu 5 m ab. Zur süd-



Lage im Raum des Plangebietes; Quelle: ZORA, Z – 026/05, LVGL; Bearbeitung: Kernplan



Orthophoto mit Lage des Plangebietes (weiße Balkenlinie); ohne Maßstab; Quelle: LVGL, ZORA; Bearbeitung: Kernplan

lich an den Geltungsbereich angrenzenden Wohnbebauung der Straßen „Kurpfalzweg“, „Ziegelhüttenweg“, „Klinkerweg“ und „Zum Ringofen“ samt zugehörigen Gartenflächen wurde ein ca. 5 bis 6 m hoher Wall künstlich angelegt.

Die Topografie hat jedoch, mit Ausnahme von Geländemodellierungen und der Entwässerung, keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

## Verkehrsanbindung

Das Plangebiet verfügt bereits über eine direkte Anbindung an die Grubenstraße. Im Zuge der Realisierung des Planvorhabens ist einerseits die Anlage zwei neuer Ein- und Ausfahrtbereiche entlang der Grubenstraße und andererseits die interne Erschließung über eine neu zu errichtende Ringstraße geplant.

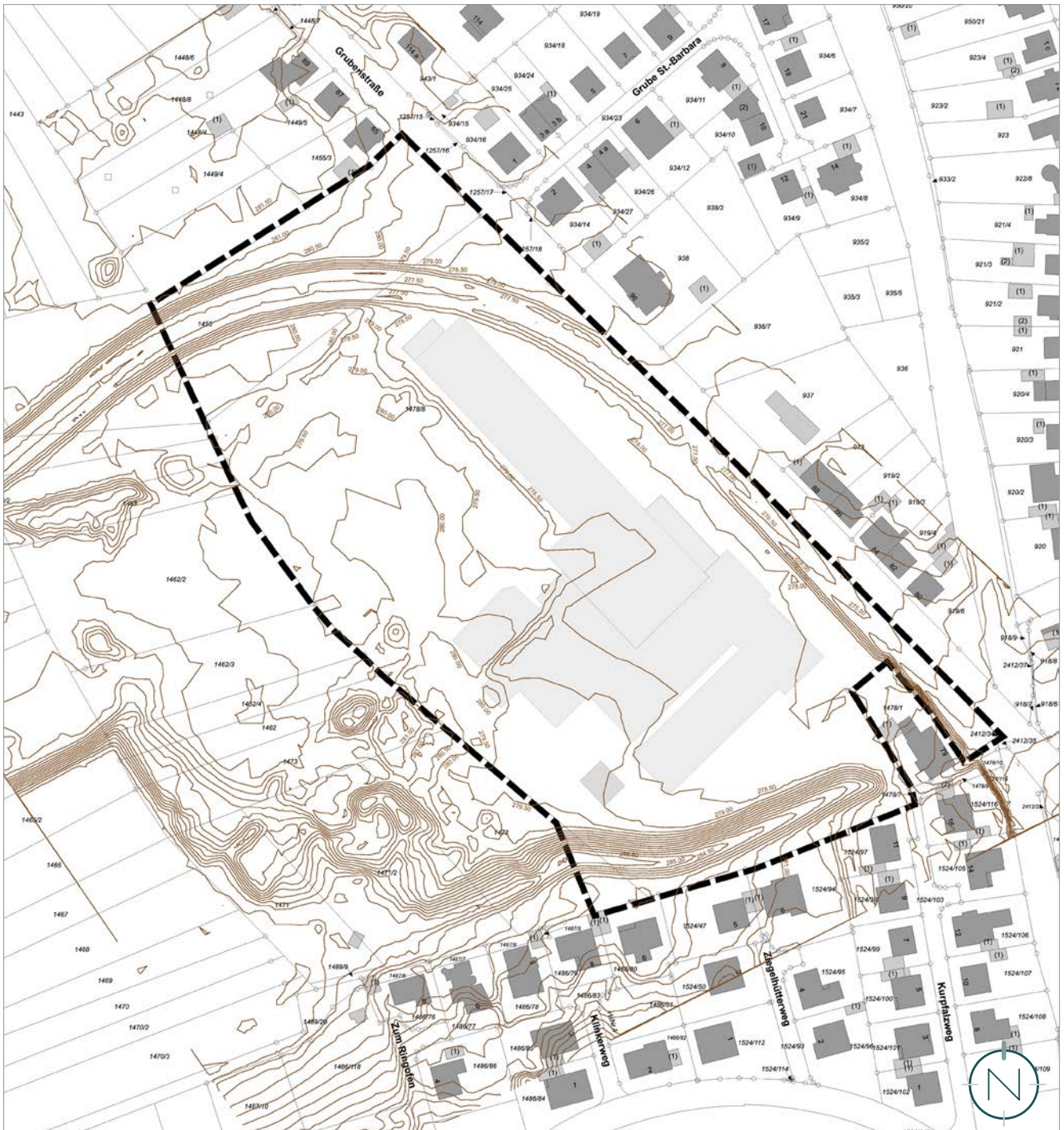
Die Grubenstraße bindet das Plangebiet im weiteren Verlaufe an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz an. Die Bundes-

autobahnen A6 / A8 liegen etwa 6 km entfernt und dienen als Anschlussstellen nach Saarbrücken oder in Richtung Kaiserslautern / Mannheim.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die in kurzer Entfernung nordöstlich gelegene Bushaltestelle „Grubenstraße“ (ca. 60 m).



Blick von Nordosten in das Plangebiet mit den Bestandsgebäuden im Hintergrund



Katastrauszug mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (Balkenlinie) und Höhenlinien; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

## Ver- und Entsorgung

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

Das Plangebiet wird auch zukünftig wie bisher im Mischsystem entwässert.

Die nach § 49a SWG geltenden Vorgaben zur Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung, Verrieselung, Einleitung des Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer) sind hier nicht an-

zuwenden, da das Plangebiet bereits vor 1999 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wurde.

Ein Trennsystem, an das über einen Regenwasserkanal angeschlossen werden könnte, liegt nicht in entsprechender Entfernung.

Der Ausnahmetatbestand des § 49a SWG ist somit erfüllt.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.



Blick von Südosten in das Plangebiet mit stillgelegter Bahntrasse und den Bestandsgebäuden im Hintergrund



Blick von Norden in das Plangebiet mit den Bestandsgebäuden im Hintergrund



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

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)</b>	
zentralörtliche Funktion, Siedlungsachse	Kernzone des Verdichtungsraumes, Siedlungsachse 2. Ordnung, Grundzentrum Bexbach
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Plangebiet befindet sich in einem Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen; dies ist jedoch aufgrund der Lage in einem Wohngebiet nicht gerechtfertigt</li> <li>• Vorranggebiet für Grundwasserschutz (VW), keine Beeinträchtigung des Grundwassers durch das Vorhaben</li> <li>• (Z 56) „Vorranggebiete für Grundwasserschutz (VW) sind als Wasserschutzgebiete festzusetzen. In VW ist das Grundwasser im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen. Eingriffe in Deckschichten sind zu vermeiden. Soweit nachteilige Einwirkungen durch unabweisbare Bau- und Infrastrukturmaßnahmen zu befürchten sind, für die keine vertretbaren Standortalternativen bestehen, ist durch Auflagen sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung nicht eintritt. Die Förderung von Grundwasser ist unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Nutzung auf das notwendige Maß zu beschränken, d.h. die Entnahme des Wassers soll an der Regenerationsfähigkeit ausgerichtet werden.“</li> <li>• Es dürfen demnach keine Planungen erfolgen, die zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Qualität und Quantität des Grundwassers führen. Die Festsetzung eines Vorranggebietes für den Grundwasserschutz schließt eine wohnbauliche Nutzung der Fläche nicht aus, soweit von dieser keine nachteiligen Einwirkungen auf das Grundwasser ausgehen.</li> <li>• Das Projektgebiet ist bereits stark anthropogen überprägt. Es ist aktuell schon zu großen Teilen versiegelt und überbaut. Die geplante Entwicklung des Wohngebietes ist an die Erfordernisse des Grundwasserschutzes anzupassen. Es sind entsprechende Maßnahmen im Zuge der baulichen Realisierung zu treffen, um sicherzustellen, dass keine negativen Beeinträchtigungen des Grundwassers erfolgen (z.B. Das Abstellen der Baufahrzeuge/-maschinen im Baufeld ist nur mit geeigneten Schutzvorkehrungen zulässig). Die Lage innerhalb eines Vorranggebietes für den Grundwasserschutz steht der geplanten Entwicklung des Wohngebietes insgesamt nicht entgegen. Die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens ist nicht erforderlich.</li> </ul>
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche überwiegend Gewerbe</li> <li>• (Z 12): Konzentration der Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten entlang der Siedlungsachsen (ausgewogene Raumstruktur, Vermeidung flächenhafter Siedlungsstrukturen, Erreichbarkeitsverhältnisse): erfüllt</li> <li>• (Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich: erfüllt</li> <li>• (Z 32) Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen statt Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen: erfüllt</li> <li>• keine Restriktionen für das Vorhaben</li> </ul>
<b>Landschaftsprogramm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• das Plangebiet liegt in einem Bereich der als geplantes Wasserschutzgebiet dargestellt ist</li> <li>• darüber hinaus keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen für den Planungsraum</li> <li>• die vorgesehene Änderung der bestehenden Baukörper/Nutzung von einem großflächig asphaltierten Gewerbestandort in ein eher aufgelockertes Wohngebiet ist mit Sicherheit nicht mit einer Verschlechterung des Orts-/Landschaftsbildes verbunden und widerspricht grundsätzlich nicht den im Landschaftsprogramm dargestellten Entwicklungszielen und Grundsätzen</li> </ul>

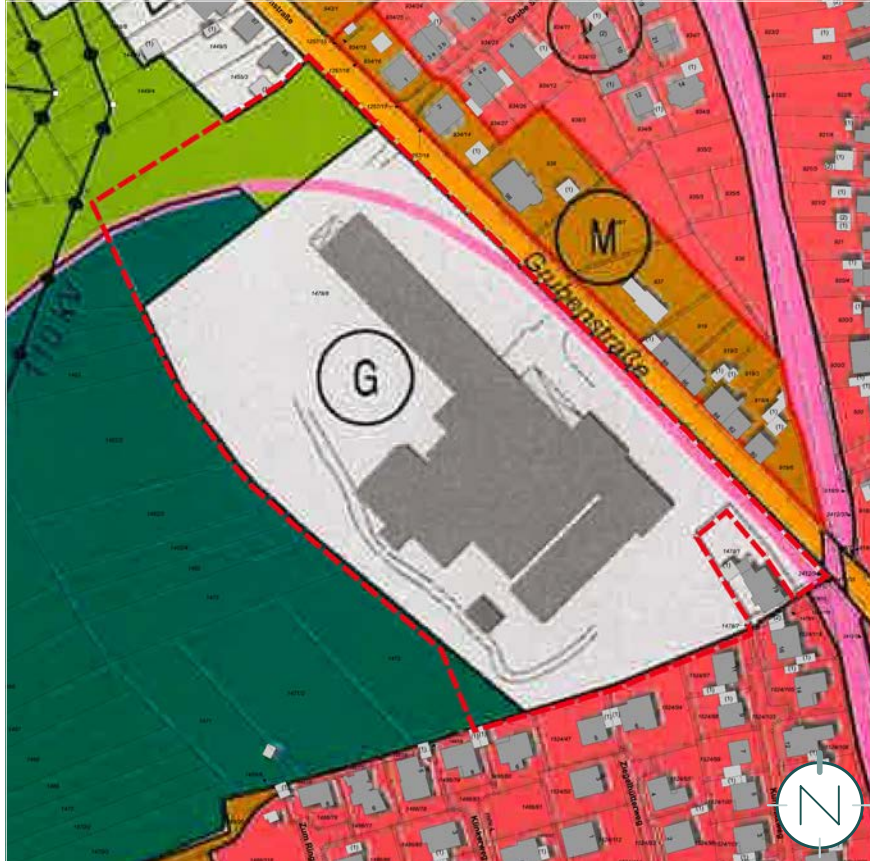
Kriterium	Beschreibung
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>nicht betroffen</li> </ul>
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks	<ul style="list-style-type: none"> <li>nicht betroffen</li> </ul>
Regionalpark	Regionalpark Saar (damit aber keine Restriktionen verbunden)
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen</li> </ul>
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	<ul style="list-style-type: none"> <li>nicht betroffen</li> </ul>
Informelle Fachplanungen	<p>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Biotoptypen oder Arten im direkten Planungsumfeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) innerhalb eines 1km-Radius um die Planungsfläche ein Nachweis der Wechselkröte auf dem Kraftwerksgelände St. Barbara (Nachw. Büro f. Landschaftsökologie, 2005-2008), mehrere Nachweise für die Art liegen auch für die Sandgrube in Bexbach-Rothmühle ca. 1,5 km südlich der Planungsfläche vor (ebd. und Flottmann/Bernd, 2005), hier wurde auch die Kreuzkröte nachgewiesen; als weitere i.S.d. § 44 BNatSchG planungsrelevante Art wurde von C. Bernd auf dem Gelände des Saarländischen Bergbaumuseums (Teich, Blumengarten) der Kammolch nachgewiesen; für die bekannterweise als Falter auch in den Siedlungsbereich vordringende Spanische Flagge liegen mehrere Nachweise im Stadtgebiet von Bexbach vor, u.a. im Bereich der Schlackenhalde St. Barbara; desweiteren Nachweise der Zwerg- und Zweifarbfledermaus (D. Gerber, 2010/2012)</li> <li>die älteren Funddaten des ABSP belegen Nachweise des Wanderfalken auf dem Kraftwerksgelände aus Mitte der 90er Jahre, des Orpheusspötters sowie des Schwarzkehlchens und des Wiesenpiepers auf dem ehemals unbebauten Gelände des Industriegebietes Wellesweiler, für diesen Bereich liegen auch zwei alte Nachweise der Zauneidechse vor</li> <li>keine Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) betroffen</li> <li>keine n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope und keine registrierten Lebensräume n. Anh. 1, FFH-Richtlinie betroffen</li> </ul>
<b>Allgemeiner Artenschutz</b>	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Bei der Realisierung des Planvorhabens sind Gehölzstrukturen betroffen. Der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere zu beachten, d.h. die notwendigen Gehölzentfernungen sind außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September in den Herbst- und Wintermonaten durchzuführen.

Kriterium	Beschreibung
<b>Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)</b>	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten, d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p>	<p>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• es handelt sich um einen ehemaligen Betriebsstandort der Eberspächer GmbH &amp; Co KG, der vor wenigen Jahren aufgegeben wurde</li> <li>• die Hallen werden aktuell zur Lagerung von Granulaten und fertigen Folienrollen genutzt</li> <li>• das ca. 3,5 ha große Areal umfasst den Gebäudekomplex aus mehreren verbundenen Hallensegmenten, die offenen Freiflächen um die Gebäude, einen mit älteren Gehölzen bewachsenen Lärm- und Sichtschutzdamm gegenüber der südlich angrenzenden Wohnbebauung sowie im rückwärtigen Teilbereich eine Gehölzsukzessionsfläche, die wiederum Teil einer großflächigen Pioniergehölzfläche an der Grenze von Bexbach und Neunkirchen zwischen dem Industriegebiet Wellesweiler und der Wohnbebauung von Bexbach darstellt</li> <li>• alle Hallensegmente besitzen Satteldächer mit offener Stahlkonstruktion, bei denen über Reihen transparenter Wellplatten oder Dachverglasungen Oberlicht einfällt, Dachgeschosse sind bis auf einen kleinen, ebenfalls beleuchteten Dachraum im 2-geschossigen Verwaltungsgebäude nicht vorhanden</li> <li>• am südlichen Ende des Komplexes ist ein neuerer Unterstand für Fahrzeuge angebaut</li> <li>• die Gebäude sind bis auf vereinzelt Glasbruch an den Seitenfenstern des südlichen Hallensegmentes vollständig verschlossen</li> <li>• die straßenseitigen Freiflächen vor dem Hallenkomplex sind größtenteils versiegelt und schließen zur Grubenstraße mit einer nicht mehr gepflegten Ziergrünfläche ab, auf die ein Eisenbahngleis mit Anschluss an der Schienennetz der DB anschließt; das Gleis verläuft auf dem ehemaligen Betriebsgelände über ein Halbrund bis auf das aktuelle Gelände der Eberspächer Exhaust Technology GmbH &amp; Co KG in Wellesweiler und endet hier funktionslos</li> <li>• auch die seitlichen und rückwärtigen Freiflächen sind z.T. asphaltiert bzw. als Zierrasen angelegt, mittlerweile jedoch durchgewachsen, hinter den Hallen befinden sich mehrere Sand- und Erdmassenablagerungen mit aufkommender Ruderalvegetation</li> <li>• die Böschung ist vor allem mit mittelalten Exemplaren der späten Traubenkirsche, daneben mit Birken und Robinien sowie mit Schlehen, Blutrotm Hartriegel und Weißdorn bewachsen</li> <li>• die Pioniergehölzfläche besteht aus einem bereits etwas älteren Zitterpappelbestand und einer älteren Balsampappel unmittelbar hinter dem Hallenkomplex sowie einer ebenfalls älteren Gehölzreihe aus Birken, Salweiden u.a. Arten entlang des Bahngleises</li> <li>• die Hauptfläche wird jedoch von jüngeren Pioniergehölzen mit typischem Artinventar eingenommen, u.a. Späte Traubenkirsche, Salweide, Birke, Kiefer, Robinie, Weißdorn, Schlehe u.a.; der Bestand ist mehr oder minder dicht mit Brombeere durchsetzt</li> <li>• trotz des noch vergleichsweise jungen Alters ist der Totholzanteil hoch</li> </ul> <p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage innerhalb der großflächigen Industrie- und Siedlungsagglomeration von Bexbach und Wellesweiler</li> <li>• Übergang zwischen der Wohnbebauung von Bexbach und den nördlich angrenzenden Gewerbeflächen mit Kraftwerksgelände und dem westlich anschließenden großen Industrie- und Gewerbekomplex von Wellesweiler, Stadt Neunkirchen (Gelände der Eberspächer GmbH &amp; Co KG)</li> <li>• zwischen altem und neuem Betriebsgelände der Eberspächer ca. 5 ha große Gehölzfläche, die in den Geltungsbereich hineinreicht</li> <li>• aus dem nahen und weiteren Umfeld entsprechende Lärm- und Störsituationen, die aufgrund der Größe der Planungsfläche und der abschirmenden Wirkung der Gehölzfläche jedoch abgemindert in den Geltungsbereich hineinwirken</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• rückwärtige und seitliche Außenmauern des Gebäudekomplexes ohne Verputz und mit mehreren Lücken im offenen Mauerwerk, die möglicherweise von Gebäudebrütern genutzt werden (darunter der besonders planungsrelevante Haussperling und evtl. der Mauersegler)</li> <li>• auch die Gilde der Halbhöhlen- und Nischenbrüter (z.B. Hausrotschwanz, Bachstelze) findet an den Bestandsgebäuden (Lücken unter der Welleternitbedachung) Brutmöglichkeiten</li> <li>• die Gehölzbestände sind potenzieller Brutstandort für Gehölzbrüter, hierbei ist aufgrund der Größe der Gesamtfläche möglicherweise auch mit Arten zu rechnen, die typischerweise nicht nur im dicht besiedelten Umfeld vorkommen und für die aufgrund ihrer relativen Seltenheit oder der Nistplatztradition in Bezug auf ihre Fortpflanzungsstätten nicht automatisch eine Legal Ausnahme n. n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 vorausgesetzt werden kann (z.B. Sperber, evtl. Waldkauz)</li> <li>• der relativ hohe Totholzanteil ist als weitere Habitatrequisite zu betrachten, Höhlen und Schlagmarken belegen z.B. zumindest eine Teillebensraumnutzung durch den Buntspecht</li> <li>• aufgrund der bei der ersten Begehung nicht vollständigen Prüfung sind auch Quartiere für Fledermäuse in Form von Baumhöhlen (aufgrund des i.d.R. geringer Alters zwar eher unwahrscheinlich) oder zumindest von quartiertauglichen Ritzen und Spalten in der grob strukturierten Rinde einzelner Salweiden oder Robinien nicht auszuschließen</li> <li>• in den durchweg erhellten Hallen und im 2-geschossigen Verwaltungsgebäude sind Quartiere von Fledermäusen zunächst unwahrscheinlich; Möglichkeiten bieten lediglich die teilweise eingezogenen Zwischendächer aus Eternitplatten und randlichen Holzbrettern</li> <li>• aufgrund der Bahngleise ist ein Vorkommen der im Saarland mittlerweile sehr verbreiteten Mauereidechse grundsätzlich nicht auszuschließen, auch auf den Freiflächen hinter dem Gebäudekomplex bieten die zahlreichen Sandablagerungen und der lückige ruderale Bewuchs geeignete Habitatstrukturen (insbesondere auch grabbare Substrate zur Eiablage)</li> <li>• substratbedingt ist auch ein Präsenz der in der nahegelegenen Sandgrube in Bexbach-Rothmühle ca. 1,5 km südlich der Planungsfläche und auf dem nahegelegenen Kraftwerksgelände Bexbach nachgewiesenen psammophilen Kreuz- und Wechselkröte nicht völlig auszuschließen, unklar ist allerdings, ob in dem ausgedehnten Gehölzkomplex evtl. temporäre oder permanent bespannte Kleingewässern vorkommen, wobei diese dann vermutlich beschattet sind und nicht als geeignetes Laichhabitat gelten dürften; der eigentliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde dahingehend vollständig überprüft, so dass zumindest in diesem Bereich Laichmöglichkeiten auszuschließen sind</li> <li>• ein Vorkommen der Spanischen Flagge ist ebenfalls möglich, wobei die im nahen Umfeld registrierten Nachweise vermutlich auf die hochmobilen, häufig in den Siedlungsbereich vordringenden Falter zurückgehen; der Gehölzbestand bietet die von der Art bevorzugten Saumstrukturen und gleichzeitig für den ausgeprägten Biotopwechsler die Möglichkeit sich zwischen sonnigen und schattigen Arealen zu bewegen; mit der Brombeere ist auch eine der bekannten Wirtspflanzen auf der Fläche häufig vertreten, dies ist allerdings nur eine der zahlreichen Fraßpflanzen der äußerst polyphagen Raupen; Wasserdost und Sommerlieder als zwei der bevorzugten Nahrungspflanzen der Falter konnten im Rahmen der Begehung nicht registriert werden</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• in Bezug auf prüfrelevante Säuger besteht ein zumindest theoretisches Potenzial für das Vorkommen der bereits entlang von Verkehrswegen und in Siedlungsrandlage nachgewiesenen Haselmaus, auch wenn ein konkreter Fundortnachweis für den Bereich der Siedlungs- und Industrieagglomeration Neunkirchen-Bexbach fehlt; Optimalhabitate sind gut strukturierte, Gebüsch-reiche Waldränder mit einem ausreichenden Nahrungsangebot an Beeren und/oder Haselnüssen; innerhalb des Planungsraumes sind derartige Strukturen nur ansatzweise vorhanden; zudem weist die Gehölzfläche mit ihrer Lage innerhalb eines ausgedehnten Siedlungskomplexes einen hohen Isolationsgrad und aufgrund des vergleichsweise geringen Alters nur eine geringe Habitattradition auf; andererseits ist in Anbetracht neuerer Nachweise selbst in unterholzfreien und lückigen Böschungsegehölzen von Autobahnen (ARK 2020 ) eine Präsenz am Standort nicht völlig auszuschließen</li> <li>• für die äußerst störungsempfindliche Wildkatze fällt der Siedlungsbereich sowohl als Reproduktionsraum als auch als Streifrevier aus</li> <li>• weitere im Sinne des besonderen Artenschutzes n. § 44 BNatSchG planungsrelevante Arten sind nicht zu erwarten</li> </ul> <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aufgrund des Siedlungsumfeldes ist davon auszugehen, dass die Gehölzfläche in erster Linie von den eher häufigen und siedlungsholden Arten als Brutraum genutzt wird, für die die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang (gem. Nr. 3 des § 44 Abs. 1 BNatSchG) auch nach der Realisierung des Planvorhabens weiterhin erfüllt ist und die hier formulierte Legalausnahme Anwendung findet</li> <li>• aufgrund der Flächengröße und der hohen Totholzanteile ist jedoch auch ein Vorkommen von Vogelarten mit höheren Fluchtdistanzen nicht auszuschließen, die typischerweise nicht nur im dicht besiedelten Umfeld vorkommen</li> <li>• um die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausschließen zu können, ist daher eine Überprüfung der Brutvögel innerhalb des Gehölzkomplexes erforderlich</li> <li>• in Bezug auf mögliche Gebäudebrüter konnten im Rahmen einer ersten kursorischen Begehung Mitte April keine Arten registriert werden, insbesondere wurde der durch seine Gruppenaktivität i.d.R. leicht nachzuweisende Haussperling nicht beobachtet</li> <li>• die Fehlstellen und Lücken im Mauerwerk werden auch von Mauerseglern genutzt, die zum Zeitpunkt der Begehung jedoch noch nicht aus ihren Winterquartieren eingetroffen waren; auch wenn die Gebäudehöhe vergleichsweise gering ist und die nicht verputzten Außenwände größtenteils an die Pioniergehölzfläche angrenzen und ein freier Anflug dadurch nur begrenzt möglich ist, ist eine Brut an den Gebäuden nicht völlig ausgeschlossen</li> <li>• in Bezug auf baumgebundene Fledermausquartiere können zumindest kolonietaugliche bzw. frostfreie Quartiere aufgrund des geringen Baumalters weitgehend ausgeschlossen werden; Tagesquartiere von Einzeltieren in den Stammritzen und -spalten sind jedoch durchaus möglich; hier kann eine Tötung von Individuen bei Einhaltung der Fristen n. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vermieden werden</li> <li>• mögliche Quartiere am oder im Gebäude wurden im Bereich des Zwischendaches aus Eternitplatten identifiziert; die möglichen Zugänge liegen an den Wandanschlüssen, daher wurde der Boden entlang der Wände stichprobenhaft nach Kotpuren abgesehen, ohne dass hier entsprechende Hinweise gefunden wurden; da aufgrund der Nutzung der Hallen als Lagerraum die Räume jedoch offensichtlich in größeren Abständen gereinigt werden, darf dies nicht als Beleg eines fehlenden Besatzes gedeutet werden</li> <li>• in Bezug auf die o.g. planungsrelevanten Arten sind adäquate Untersuchungen (s.u.) erforderlich, die ein Vorkommen hinreichend sicher ausschließen lassen bzw. aus denen im Fall einer Präsenz dann entsprechende Maßnahmen abgeleitet werden, die ein Eintreten der Verbotstatbestände n. § 44 BNatSchG sicher ausschließen</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen</li> <li>• zum gegenwärtigen Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches eine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, da die entsprechenden Arten n. Art. 4 Abs. 2 oder Anh. I der VSR bzw. Anh. II der FFH-RL hier nicht vorkommen; in diesem Zusammenhang wäre lediglich die Präsenz und Betroffenheit der Spanischen Flagge zu überprüfen</li> <li>• möglicherweise betroffen sind auch Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Anh. IV der FFH-RL aufgeführten Arten (v.a. Mauereidechse, Fledermäuse, evtl. auch Haselmaus sowie - wenn gleich unwahrscheinlich - Kreuz- und Wechselkröte)</li> <li>• ein Vorkommen der genannten Arten ist daher zu prüfen, um mögliche, durch die Planung induzierte Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz ausschließen zu können und eine behördliche Freistellung von der Umwelthaftung zu ermöglichen</li> </ul> <p>Artenschutz- und umwelthaftungsrechtlich begründete Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zur Vermeidung der Tötung von in den Gehölzen nistenden Vögeln sind die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5 BNatSchG zwingend einzuhalten</li> <li>• Tagesquartiere von Fledermäusen sind im Bereich der Eternit-Zwischendächer innerhalb der Hallen grundsätzlich möglich; es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass weitere Untersuchungen dahingehend zu einer höheren Prognosesicherheit führen</li> <li>• das Mittel der Wahl zur Vermeidung der Tötung von Individuen ist daher in einer entsprechenden Bauzeitregelung zu sehen, bei der der Rückbau auf das Winterhalbjahr beschränkt wird; da dies im vorliegenden Fall vermutlich nicht möglich ist, kann ein Vermeiden der Tötungstatbestände nur dadurch sicher vermieden werden, dass alle Rückbauarbeiten am Gebäude durch eine sachkundige ökologische Baubegleitung betreut werden; da sich die Quartierpotenziale auf den Bereich der Eternitplatten fokussieren und diese gem. der TRGS 519 faserfrei, d.h. manuell abgelöst bzw. abgedeckt werden müssen, ist eine lückenlose Kontrolle möglich; falls einzelne Tiere entdeckt werden, sind die Bauarbeiten an dieser Stelle einzustellen, die UNB zu kontaktieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen; grundsätzlich sind die Bauarbeiten einseitig fortschreitend, d.h. nicht gleichzeitig an mehreren Stellen durchzuführen, damit sich ggfs. vorkommende einzelne Individuen vom Arbeitsbereich in weiter entfernt liegende Spalten zurückziehen können</li> <li>• in Bezug auf die Haselmaus erscheint zur Vermeidung der Verbotstatbestände n. § 44 BNatSchG die Festsetzung einer 2-stufigen Rodung hinreichend; hierbei wird in einer ersten Phase zum Zeitraum der gesetzlich zulässigen Rodungsfristen der Gehölzbestand lediglich auf Stock gesetzt, wobei die Arbeiten manuell ohne Baumaschinen durchzuführen sind; eine maschinelle Wurzelstockrodung darf erst ab dem darauffolgenden April erfolgen, nachdem eventuell in Wurzelhöhlen oder der Laubstreu überwinternde Individuen in den angrenzenden Gehölzbestand abgewandert sind</li> <li>• die Unsicherheiten in Bezug auf ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände n. §§ 19 und 44 BNatSchG machen weitergehenden Untersuchungen zum Vorkommen der o.g. relevanten Arten(gruppen) und eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich; es wird folgendes Untersuchungsprogramm vorgeschlagen, welches parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Brutvogelerfassung (inkl. Gebäudebrüter)</li> <li>• Untersuchungen zum Vorkommen der Mauereidechse</li> <li>• Ausschluss des Vorkommens der Kreuz- und Wechselkröte</li> <li>• Untersuchungen zum Vorkommen der Spanischen Flagge</li> </ul> </li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Darstellung: Gewerbliche Baufläche, Grün- und Waldfläche sowie Bahnanlage</li> <li>• Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt; der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen</li> </ul> 
Bebauungsplan	nicht vorhanden
<b>Sonstiges</b>	
Altlastverdachtsfläche	<p>Die ehemalige Ziegelei ist im Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Saarlandes unter der Kennziffer BEX_4585 als Altlastverdachtsfläche erfasst (s. ergänzend auch Festsetzung der bedingten Zulässigkeit empfindlicher Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB).</p> <p>Die Altlastverdachtsfläche ist im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet. Eine Orientierende Untersuchung zur Altlastengefährdungsabschätzung „Eberspächer Werk 3 Bexbach“ des Erdbaulaboratoriums Saar liegt dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz mit Antrag auf Löschung der Fläche aus dem Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen vor.</p>

# Das Projekt

## Berücksichtigung von Standortalternativen

Ziel der vorliegenden Planung ist konkret die Nachverdichtung und Revitalisierung einer genutzten Innerortslage durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Aus folgenden Gründen ist das vorgesehene Plangebiet für die Wohnnutzung prädestiniert:

- **Lage innerhalb der Innerortslage des Stadtteils Bexbach:** Das Plangebiet ist zentral im Stadtteil Bexbach gelegen.
- **Vermeidung von Nutzungskonflikten:** Für die Entwicklung des Standortes eignen sich angesichts der umliegenden Nutzungen nur wenige Vorhaben. Die geplante Nutzung muss mit der vorhandenen Wohnnutzung im Umfeld verträglich sein. Weiterhin stellen das Störgradpotenzial für die umgebende Wohnnutzung und die städtebaulich gestalterischen Anforderungen Entwicklungshemmnisse dar.  
Dem wird durch die Realisierung eines Wohnbaugebietes Rechnung getragen. Sonstige Nutzungsalternativen, z. B. eine reine gewerbliche Nutzung, sind hier aufgrund der umgebenden Wohnnutzung nicht verträglich / nicht gewünscht und mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt auch nicht vereinbar. Das Plangebiet ist gegenüber der gewerblichen Nutzung im Westen durch die bestehende Waldfläche abgeschirmt.  
Wohnnutzung ist eine realisierbare, vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs begründbare Nutzung und konfliktarme Alternative.
- **Verfügbarkeit der Flächen:** Die Grundstücke sind kurzfristig verfügbar, sodass das Vorhaben zügig realisiert werden kann (Der Grundstückseigentümer ist an die Stadt Bexbach herangetreten).
- **Nutzung bereits bestehender Erschließungsansätze:** Eine gute Verkehrsanbindung ist wesentlicher Faktor für die Attraktivität eines neuen Wohnbaugebietes. Das Plangebiet

weist eine gute verkehrliche Erreichbarkeit auf (direkte Anbindung an die Grubenstraße und kurze Entfernung zur Innenstadt. Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der Bestandsbebauung im Plangebiet bereits vorhanden (ausreichend Kapazitäten).

- **Revitalisierung einer Gewerbebrauche:** Die bestehenden gewerblichen Anlagen innerhalb des Plangebietes stehen seit einiger Zeit leer und werden nicht mehr genutzt. Durch das Planvorhaben wird die Potenzialfläche einer nachhaltigen Nutzung zugeführt.

## Städtebauliche Konzeption

Die vorgesehene Bebauung dient der bedarfsorientierten Wohnbauflächenentwicklung im Stadtteil Bexbach der Stadt Bexbach. Die geplante Bebauung soll den bestehenden Charakter der angrenzenden Wohnbebauung aufnehmen.

Die im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs vorgesehene Bebauung orientiert sich überwiegend an der südlich und östlich angrenzenden Bebauung der Grubenstraße, der Straßen „Kurfalzweg“, „Ziegelhütterweg“, „Klinkerweg“ und „Zum Ringofen“ und stellt die nahtlose Integration der neuen Baukörper in die Umgebung sicher. Im nördlichen Teilbereich sind zwei bis drei Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Insgesamt sind ca. 40 Wohngebäude geplant (Einfamilienhäuser und bis zu drei Mehrfamilienhäuser), die maximal zwei Geschosse aufweisen. Die Größe der Grundstückspartellen variiert zwischen 560 und 840 qm. Im Plangebiet ist Wohnnutzung vorgesehen. Je Wohngebäude werden max. 2 Wohneinheiten vorgesehen.

Nur im nördlichen Randbereich, entlang der geplanten Haupterschließung, sind verdichtete Strukturen in Form von zwei bis drei Mehrfamilienhäuser mit max. 8 Wohneinheiten je Gebäude vorgesehen.

Das Plangebiet wird ausschließlich über die Grubenstraße erschlossen. Eine neu anzulegende Ringstraße bildet die zentrale interne Erschließungsachse und wird als Mischverkehrsfläche realisiert. Die Ringstraße dient neben der Erschließungsfunktion insbesondere der Kommunikation und dem Aufent-

halt der Bewohner. Der Verkehr wird sich auf die Anwohner des Gebietes beschränken. Hierdurch ergibt sich max. gesteigerte Wohnqualität.

Der ruhende Verkehr soll innerhalb des neuen Wohngebietes organisiert werden. Die Stellplätze sind den Gebäuden auf ihren jeweiligen Grundstücken zugeordnet. Pro Wohneinheit sind in ausreichender Zahl Stellplätze vorzuweisen.

Zur Verbesserung der fußläufigen Anbindung ist die Anlage eines von Norden nach Süden entlang der Grubenstraße verlaufenden Fuß- und Radweges auf der ehemaligen Bahntrasse geplant, welcher durch eine begleitende Allee eingerahmt werden soll.





Städtebauliches Konzept, Stand: Juni 2021; Quelle: Kernplan

# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Ein Allgemeines Wohngebiet ist ein Baugebiet, dessen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen dient. Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet können jedoch auch ergänzende öffentliche und private Einrichtungen, welche die Wohnruhe nicht wesentlich stören, zugelassen werden.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, ein Gebiet zu entwickeln, welches vorwiegend dem Wohnen dient. Auch vereinzelt das

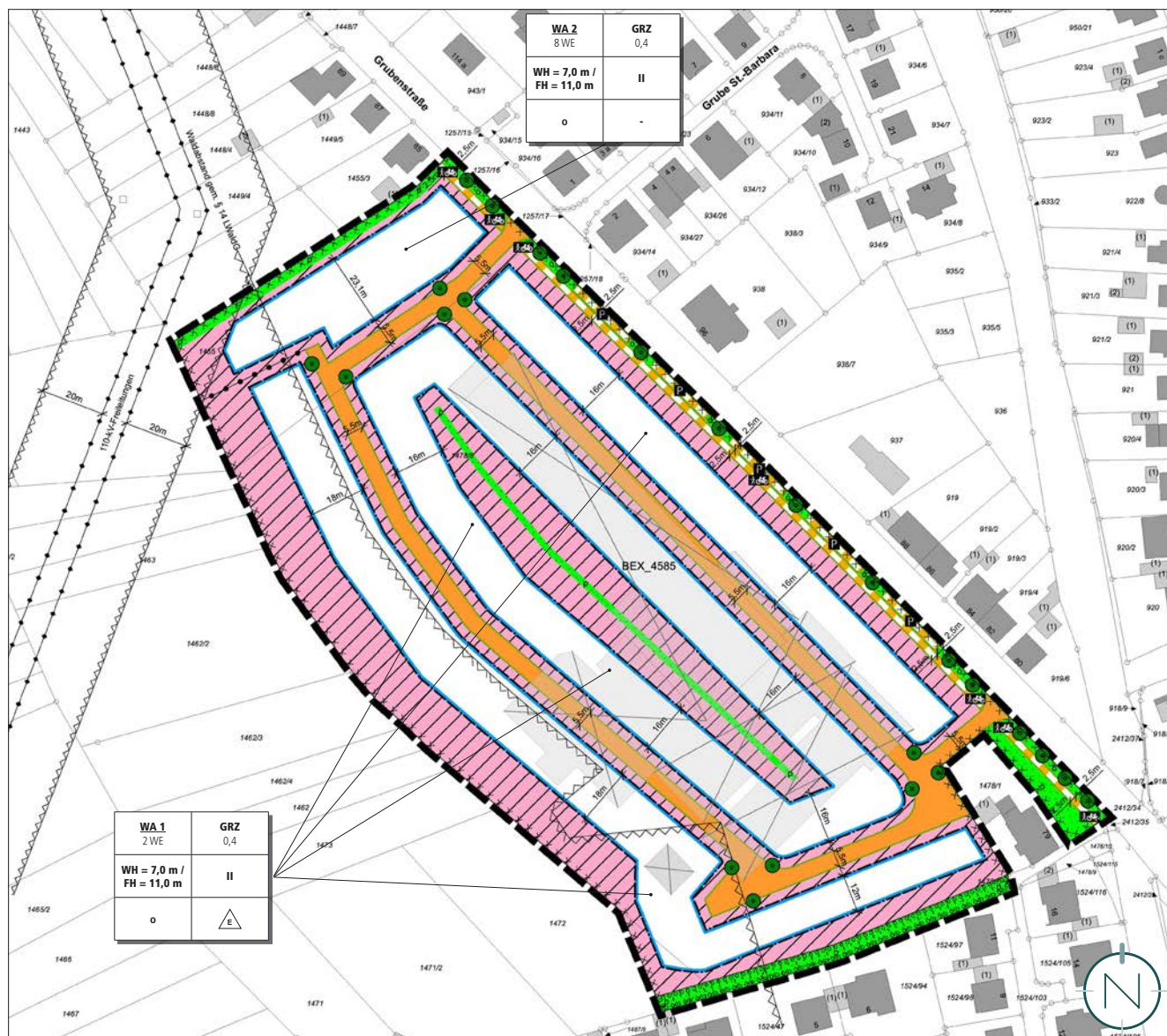
Wohnen ergänzende und mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen sind an diesem Standort denkbar (z. B. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störende Dienstleister, freiberufliche Nutzung sowie nicht störende Handwerksbetriebe).

Die Umgebung im Osten und Süden dient ebenfalls vorwiegend dem Wohnen und als Standort von Nutzungen, die die Wohnruhe nicht wesentlich stören. Dem Ziel der Intensivierung von Wohnnutzung in integrierten Stadtlagen wird weiterhin Rechnung getragen. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes hat somit auch nachbarschützenden Charakter, sodass bauplanungsrechtlich nicht von gegenseitigen Be-

eintrachtigungen auszugehen und durch den Ordnungsgeber die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewahrt ist.

Allerdings sind nicht alle Nutzungen des Kataloges des Allgemeinen Wohngebietes an diesem Standort realisierungsfähig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Verwaltungen werden ausgeschlossen. Ebenso werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese aufgrund ihrer möglichen Immissionsbelastung nachteilige



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

Auswirkungen auf die Wohnnutzung sowie auf die Wohnruhe und -qualität haben könnten. Auch dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen dieser Nutzungen soll an diesem Standort bewusst nicht Rechnung getragen werden. Insbesondere Tankstellen haben üblicherweise ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und sind auf eine gute Erreichbarkeit angewiesen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind darüber hinaus aus gestalterischen Aspekten nicht in das Wohngebiet integrierbar.

An anderer Stelle im Stadtgebiet sind ausreichend Flächen bzw. geeignetere Standorte für die ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden.

### Bedingte Zulässigkeit im Bereich der Altlastverdachtsfläche

Gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Aufgrund einer bestehenden Altlastverdachtsfläche besteht das Erfordernis einer zeitlichen Staffelung. Um eine mögliche Gefährdung der menschlichen Gesundheit zu vermeiden, wird die Zulässigkeit der geplanten Vorhaben und Nutzungen an eine „aufschiebende Bedingung“ gem. § 9 Abs. 2 BauGB geknüpft. Die Zulässigkeit ist so lange eingeschränkt, bis gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen der Verdacht ausgeräumt wird oder durch eine Bodensanierungsmaßnahme eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen ausgeschlossen ist. Sind gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung und der Kunden gewährleistet, sind alle Nutzungen zulässig. Diese Steuerungsoption wird auch von der Kommentarliteratur im Zusammenspiel mit Bodensanierungsmaßnahmen anerkannt (vgl. z.B. Beck'scher Online-Kommentar, Öffentliches Baurecht, BauGB, Spannowsky/Uechtritz, § 9 Rn. 122-130, Stand: 01.01.2015).

Hierbei handelt es sich nicht um eine „Bausperre“, da der Bedingungseintritt durch den Bauherren herbeigeführt werden kann.

### Maß der baulichen Nutzung

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

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 entspricht gemäß § 17 BauNVO der Orientierungswerten für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten. Der Grad der hierdurch entstehenden Grundstücksbebauung ist an die durch Einzel- und Doppelhäuser geprägte Umgebung angepasst, wodurch eine optimale Auslastung der Grundstücke bei geringer Verdichtung geschaffen wird. Die entstehende Grundstücksbebauung lässt auf den Grundstücken so ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung. Weiterhin wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

Aufgrund der sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist gewährleistet, dass sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt.

#### Zahl der Vollgeschosse

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

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich weitestgehend an der umgebenden Wohnbebauung der Grubenstraße, der Straßen „Kurfalzweg“, „Ziegelhütterweg“, „Klinkerweg“ und „Zum Ringofen“.

Die Festsetzung der Vollgeschosse ermöglicht insgesamt die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung, die Entwicklung ortstypischer Bauformen und die Anpassung der geplanten Gebäude an den umgebenden Bestand.

Zusammen mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen kann somit innerhalb eines gestalterischen vorgegebenen Rahmens ein harmonisches Einfügen in den angrenzenden Bestand sichergestellt werden, ohne die Baufreiheit zu sehr einzuschränken.

Einer Beeinträchtigung des Stadtbildes wird damit entgegengewirkt.

#### Höhe baulicher Anlagen

Ergänzend zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung im Plangebiet über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der max. zulässigen Wand- und Firsthöhe exakt geregelt.

Gleich der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird auch mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die Höhenentwicklung auf eine Maximale begrenzt und so ein einheitliches Erscheinungsbild im Planungsgebiet sichergestellt sowie einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Umfeldes entgegengewirkt. Die Höhe baulicher Anlagen orientiert sich weitestgehend an der Wohnbebauung der Umgebung des Plangebietes (s. auch Zahl der Vollgeschosse und örtliche Bauvorschriften).

Mit der Höhenfestsetzung wird somit eine Einheitlichkeit sowohl von Bestand, als auch geplanter Nutzung gewährleistet. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

Außerdem wird vermeiden, dass es durch die Errichtung von „Nicht-Vollgeschossen“ zu unerwünschten Höhenentwicklung 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 Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

#### Bauweise

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

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

Gemäß dem städtebaulichen Konzept ist, abgeleitet aus der Umgebungsbebauung eine offene Bauweise vorgesehen.

In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Zusätzlich werden max. zulässige Gebäudelängen im Allgemeinen Wohngebiet 1 und 2 festgesetzt.

Die Festsetzung der offenen Bauweise mit Einzelhäusern und max. zulässigen Gebäudelängen ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung und entspricht im Wesentlichen der Baustruktur der angrenzenden vorwiegend durch Wohnnutzung geprägten Bereiche. Damit wird eine Anpassung des Plangebietes an das typische Stadtteilgefüge sowie eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung gewährleistet.

## Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Festsetzungen der Baugrenzen orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption. Die Abmessungen der durch die Baugrenzen beschriebenen Baufenster wurden so gewählt, dass den Bauherren für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

Die Baufenster der neuen Wohnbebauung werden so abgegrenzt, dass zwischen Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen Abstände von 3 m bestehen. Im Bereich der geplanten Einzelhausbebauung wird eine Baufenstertiefe von max. 18 m festgesetzt. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser von max. 23 m.

## Stellplätze, Carports und Garagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung für Stellplätze, Carports und Garagen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Mit der getroffenen Festsetzung ist gewährleistet, dass der erforderliche Stellplatznachweis ausschließlich auf dem Grundstück erfolgt. Darüber hinaus trägt die Festsetzung dazu bei, dass der ruhende Verkehr auf der neu zu errichtenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Hier: Mischverkehrsfläche vermieden wird.

## Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohnungen auf max. 2 je Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) und max. 8 je Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) verhindert die Entstehung eines überdimensionierten Wohngebietes und damit eines erhöhten Verkehrsaufkommens.

## Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; hier: Schutzstreifen 110-kV-Freileitungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Angrenzend zum Plangebiet verlaufen 110-kV-Freileitungen. Da durch die zugehörigen Schutzstreifen Flächen des Plangebietes in Anspruch genommen werden, werden die Verläufe der Leitungen im Bereich dieser Nutzung in den Bebauungsplan übernommen. Vor der Bebauung dieser Fläche müssen die erforderlichen Einweisungen rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt werden.

## Straßenverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Für die interne Erschließung ist eine Ringstraße vorgesehen, die als Straßenverkehrsfläche mit einer Regelbreite von 5,5 m fest-

gesetzt wird. Durch die Ringstraßenerschließung wird das Gebiet nur von den zukünftigen Anwohnern befahren, Durchgangsverkehr ist nicht möglich. Hierdurch ergibt sich eine gesteigerte Wohnqualität.

## Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Fuß- und Radweg

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Fuß- und Radweg dient der fußläufigen Anbindung des Plangebietes an die Stadtlage Bexbachs einerseits und Verkehrssicherheit auf der Grubenstraße andererseits. Hierdurch ergibt sich eine gesteigerte Wohnqualität für die zukünftigen Anwohner des Gebietes.

## Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: öffentliche Parkplatzflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: öffentliche Parkplatzflächen dient der Vorhaltung zusätzlicher öffentlicher Parkplätze entlang der Grubenstraße.

## Private Grünflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Festsetzung von privaten Grünflächen dient der Eingrünung und optischen Eingrenzung des Plangebietes zur nördlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung.

## Öffentliche Grünflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Entlang des neu geplanten Fuß- und Radweges entlang der Grubenstraße wird ein 2,5 m breiter Streifen als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese dient der Eingrünung und optischen Eingrenzung des Plangebietes zur angrenzenden Grubenstraße durch Anlage einer alleenartigen Bepflanzung.

## Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Minimierung der Umweltwirkungen im Allgemeinen und der Vermeidung von Verbotsstatbeständen nach §§ 19 und 44 BNatSchG.

## Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Wohngebietes in direkter Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnbebauung und der geplanten Versiegelung ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Stadt- und Landschaftsbild erzielt.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen tragen zudem dazu bei, dass eine strukturreiche und optisch ansprechende Durch- und Eingrünung des Wohngebietes geschaffen wird.

Die einzelnen Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

## Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO und SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49–54 Saarländisches Wassergesetz)

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

Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits vorhanden und weist noch Kapazitäten auf.

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist sichergestellt. Zur Brauchwassernutzung und Rückhaltung des anfallenden Nieder-

schlagswassers ist je Baugrundstück eine Zisterne mit einem Volumen von mindestens 4 m<sup>3</sup> zu errichten.

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

Für Bebauungspläne können analog § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die getroffenen Festsetzungen wurden zur Gewährleistung einer einheitlichen und typischen Gestaltung des Ortsbildes definiert und vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Landschaftsbild.

Zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung, zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur ansprechenden Gestaltung der Wohngebiete sind Vorgartenbereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze mit bodendeckender Vegetation (Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Befestigte oder bekieste Flächen sind lediglich zulässig, soweit sie als notwendige Geh- und Fahrflächen bzw. dem Stellplatznachweis dienen und sich in ihrer Ausdehnung auf das für eine übliche Benutzung angemessene Maß beschränken.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen, werden nachzuweisende Stellplatzzahlen definiert.

Mit den getroffenen Festsetzungen fügt sich das Vorhaben harmonisch in die Umgebung und angrenzende Bebauung ein.

# Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

## Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

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

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

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

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

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

### Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Be-

einträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden.

Die geplante Wohnnutzung fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die unmittelbare Umgebung, d.h. die Grubenstraße und Straßen „Kurfalzweg“, „Ziegelhütterweg“, „Klinkerweg“ und „Zum Ringofen“, dienen ebenfalls vorwiegend dem Wohnen bzw. als Standort von Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Gegenseitige Beeinträchtigungen dieser Nutzungen sind bisher keine bekannt und auch künftig nicht zu erwarten. Gegenüber der gewerblichen Nutzung im Westen ist das Plangebiet durch die bestehende Waldfläche abgeschirmt.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wurden so gewählt, dass sich die Wohnnutzung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche an der bestehenden Bebauung orientiert und sich so in die Umgebung einfügt. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen auch innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich zu Beeinträchtigungen führen kann.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Die erforderlichen Abstandsflächen werden alle eingehalten, so dass ausreichend Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann.

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

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

Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes werden in integrierter Lage nachfrageorientierte Angebotsformen des Wohnens geschaffen. Es entstehen neue Baugrundstücke mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen (flexibel parzellierbar) und verschiedenen Angebotsformen (Einzel- und Mehrfamilienhäuser). Die Errichtung von Einzelhäusern entspricht dem Charakter der in der Umgebung bestehenden Wohnbebauung. Der bestehenden Nachfrage in Bexbach wird somit Rechnung getragen.

### Auswirkungen auf die Gestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes

Die städtebauliche und gestalterische Qualität des Plangebietes ist gegenwärtig aufgrund des leer stehenden Bestandsgebäude samt Stellplatzflächen sehr eingeschränkt.

Durch die Entwicklung des Plangebietes hin zu einem modernen Wohngebiet und durch die städtebauliche Konzeption wird das Stadt- und Erscheinungsbild des Plangebietes und des direkten Umfeldes städtebaulich und gestalterisch aufgewertet.

Das Vorhaben entspricht in seiner Höhenentwicklung der Bestandsbebauung der Umgebung. Durch die festgesetzte max. Anzahl der Vollgeschosse und Bauweise werden städtebauliche Spannungen zur Umgebung vermieden. Darüber hinaus können aufgrund der topografischen Ausgangslage (Plateau mit Böschungen in den Randbereichen) negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild ausgeschlossen werden.

Die Begrünungen im Plangebiet (Begrünung der oberirdischen Stellplätze und Eingrünung des Plangebietes) tragen zudem dazu bei, dass keine negativen Auswirkungen auf das Stadtbild entstehen.

### Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich ist aufgrund der bestehenden Überbauung und Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung (u. a. angrenzende Verkehrsfläche, Wohn- und Garten-

nutzungen) und der daraus resultierenden Störsdisposition entsprechend vorbelastet.

Von dem Planvorhaben sind keine gesetzlich geschützten Biotop-, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten betroffen.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt (Rodungsfrist). Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten sind somit nicht zu erwarten.

Das Gebiet verfügt über keine naturschutzfachlichen oder ökologischen Funktionen von besonderer Bedeutung. Eine Präsenz der Haselmaus, der Mauereidechse, der Spanischen Flagge, der Kreuz- und Wechselkröte sowie von Gebäudebrütern kann aktuell aufgrund der Jahreszeit nicht vollständig ausgeschlossen werden, wird jedoch parallel zum Bebauungsplanverfahren geprüft. Nachteilige Auswirkungen sind bei Einhaltung der zeitlichen Eingriffsbeschränkungen und Durchführung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

Im Übrigen gelten gem. § 13 a BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

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

Mit der Realisierung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes wird es zwar zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen. Dieses ist jedoch lediglich auf den Anwohnerverkehr beschränkt. Das Verkehrsaufkommen wird zukünftig deutlich weniger als zu Zeiten der Nutzung des Plangebietes als Gewerbestandort durch Schwerlastverkehr geprägt sein.

Die neu zu errichtende Erschließungsstraße ist für die festgesetzte Nutzung ausreichend dimensioniert, sodass der zusätzlich entstehende Verkehr aufgenommen werden kann.

Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Plangebietes auf den Grundstücken geordnet. Dies trägt dazu bei, dass ruhender Ver-

kehr und Parksuchverkehr in der Grubenstraße und in den umliegenden Straßen vermieden werden.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind bereits innerhalb des Plangebietes vorhanden bzw. werden im Rahmen der Realisierung ausgebaut.

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

### **Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft**

Durch das Planvorhaben werden keine Eingriffe in land- oder forstwirtschaftliche Flächen vorbereitet. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Land- und Forstwirtschaft zu erwarten.

### **Auswirkungen auf Belange des Klimas**

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zwar zu neuen Versiegelungen, aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs und der in Teilen bereits vorbelasteten Flächen können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch insgesamt ausgeschlossen werden.

### **Auswirkungen auf private Belange**

Durch die Planung ergeben sich für die Grundstückseigentümer keine erheblich negativen Folgen. Wie die vorangehenden Ausführungen belegen, werden die Nutzbarkeit und auch der Wert des Grundstücks, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist.

Es sind keine signifikant nachteilige 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 (vgl. vorangegangene Ausführungen).

Die Belange der angrenzenden Nachbarschaft werden somit durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

### **Auswirkungen auf alle sonstigen Belange**

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

### **Gewichtung des Abwägungsmaterials**

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

### **Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes**

- Revitalisierung einer gewerblichen 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; Neubebauung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein, Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich 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
- Positive Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Versiegelungsgrad nach Realisierung der Planung nicht wesentlich höher als heute
- 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 Bebauungsplanes sprechen.

## Fazit

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

Flächenbilanz	
Bezeichnung	Fläche (gerundet)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 29.250 m <sup>2</sup>
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)</i>	<i>ca. 17.540 m<sup>2</sup></i>
Private Grünflächen	ca. 970 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	ca. 630 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	ca. 3.700 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Fuß- und Radweg	ca. 700 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: öffentliche Parkplatzflächen	ca. 300 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt (Geltungsbereich)</b>	<b>ca. 35.550 m<sup>2</sup></b>