

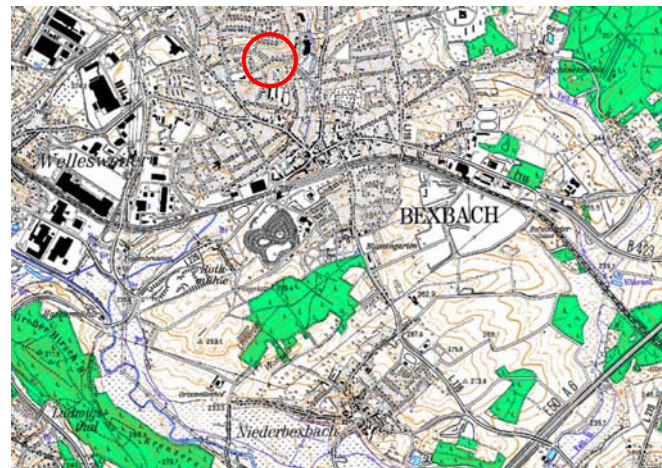
Stadt 66450 Bexbach



Bebauungsplan „Postareal“ 1. Änderung

Begründung mit Umweltbericht

für die Bürgerbeteiligung
nach § 3 Abs. 2 BauGB
für die Trägerbeteiligung
nach § 4 Abs. 2 BauGB



INGENIEURBÜRO WONKA

66989 NÜNSCHWEILER
HÖHEISCHWEILER WEG 10
TEL 06336/9211-0 * FAX /9211-11
EMAIL info @ wonkaing.de

Stand: Februar 2019

Inhaltsübersicht

1. ALLGEMEINES	4
1.1 RECHTSGRUNDLAGEN.....	4
1.1.1 BUNDESGESETZE.....	4
1.1.2 LANDESGESETZE.....	5
1.2 GELTUNGSBEREICH.....	6
1.3 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS.....	7
1.4 DERZEITIGE NUTZUNG.....	8
1.5 VERKEHR.....	8
2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG	9
2.1 REGIONAL- UND LANDESPLANUNG.....	9
2.1.1 LANDESENTWICKLUNG „SIEDLUNG“.....	
2.1.2 LANDESENTWICKLUNGSPLAN „UMWELT“.....	
2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG.....	10
2.3 TEILRÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT.....	11
2.4 VORRANGGEBIET FÜR GRUNDWASSERSCHUTZ.....	14
3. PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSGRUNDSÄTZE DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES	16
3.1 PLANUNGSANLASS/GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	16
3.2 PLANUNGSZIELE.....	16
3.3 PLANUNGSGRUNDSÄTZE.....	17
3.3.1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	17
3.3.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	17
3.3.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	18
3.3.1.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN.....	19
3.3.1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN.....	19
3.3.1.5 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN.....	20
3.3.1.6 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	20
3.3.1.7 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN.....	20
3.3.1.8 GEHRECHT ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT.....	20
3.3.2 LANDESPLANNERISCHE GRUNDSÄTZE.....	21
3.3.3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	21
3.3.4 GRUNDSÄTZE DER VERKEHRSPLANUNG UND ERSCHLIEßUNG.....	21
3.3.5 GRUNDSÄTZE DER VER- UND ENTSORGUNG.....	21
3.3.6 FLÄCHENBILANZIERUNG DER PLANUNG.....	22
3.3.7 GRUNDSÄTZE DES NATURSCHUTZES.....	22
3.3.8 HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN.....	22
3.3.9 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME.....	23
4. UMWELTBERICHT	25
4.1 EINLEITUNG.....	25
4.2 ÜBERBLICK ÜBER DIE FACHGESETZE.....	25
4.3 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	28
4.3.1 SCHUTZGUT MENSCH.....	28
4.3.2 SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN UND DIE BIOLOGISCHE VIELFALT.....	30
4.3.3 SCHUTZGUT BODEN.....	32
4.3.4 SCHUTZGUT WASSER.....	32
4.3.5 SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT.....	32
4.3.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFT.....	33
4.3.7 SCHUTZGUT KULTUR UND SACHGÜTER.....	33
4.3.8 WIRKUNGSGEFÜGE ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN.....	33
4.4 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN.....	34
4.4.1 PROGNOSEN ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG.....	34
4.4.2 PROGNOSEN BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	34
4.4.3 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN.....	34
4.4.4 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG/VERRINGERUNG UND KOMPENSATION.....	34

4.5 ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	35
4.5.1 BESCHREIBUNG DER METHODIK SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN.....	35
4.5.2 MONITORING.....	35
4.6 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	36
5. NATURSCHUTZRECHTLICHE ERFORDERNISSE.....	37
5.1 VORBEMERKUNGEN.....	37
5.2 BESTANDSAUFNAHME.....	37
5.3 PFLANZLISTE.....	37
5.4 PFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE.....	38
5.5 PRÜFUNG ARTENSCHUTZRECHTLICHER BELANGE.....	38
5.6 BESONDERS GESCHÜTZTE UND BESTIMMTE ANDERE ARTEN.....	39
6. PLANVERWIRKLICHUNG.....	40
6.1 BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE.....	40
6.2 BODENORDNUNG.....	40
6.3 ERSCHLIEßUNG.....	40
6.4 BAUABSCHNITTE.....	40
7. VERFAHRENSABLAUF.....	41
7.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS.....	41
7.2 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BÜRGER.....	41
7.3 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER.....	41
7.4 BESCHLUSS ÜBER DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER TÖB.....	41
7.5 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES.....	41
7.6 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE.....	41
7.7 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE.....	42
7.8 SATZUNGSBESCHLUSS.....	42
7.9 BEKANNTMACHUNG.....	42
8. AUSWERTUNG DER BETEILIGUNGSVERFAHREN.....	43
8.1 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BÜRGER.....	43
8.2 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER.....	43
8.3 BÜRGERBETEILIGUNG.....	44
8.4 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER.....	44
9 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG.....	45
9. 1. ABWÄGUNGSRELEVANTE BELANGE.....	45
9.2 FAZIT.....	45

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

- ABBILDUNG 1: GELTUNGSBEREICH MIT LUFTBILD
- ABBILDUNG 2: ÜBERSICHTSKARTE
- ABBILDUNG 3: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (RECHTSKRÄFTIG)
- ABBILDUNG 4:FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (ZUKÜNFTIG)
- ABBILDUNG 5:AUSZUG AUS DEM TEILRÄUMLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPT

1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

1.1.1 Bundesgesetze

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung Bekanntmachung vom 03.November.2017 (BGBl. I S. 3634),
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung Bekanntmachung vom 21.November.2017 (BGBl. I S. 3786),
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**
in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502),
zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 der Verordnung vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)**
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**,
in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**
in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),
zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)

1.1.2 Landesgesetze

- **Saarländisches Landesplanungsgesetz** (SLPG), vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), zuletzt geändert am 13.10.2015 (Amtbl. L S 790)
- **Kommunaleselbstverwaltungsgesetz** (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S 682) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.06.2016 (Amtsbl. I S 840).
- **Saarländisches Wassergesetz** (SWG), in der Fassung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt d. Saarlandes S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.12.2013 (Amtsblatt I 2014 S. 2)
- **Saarländisches Denkmalschutzgesetz** (SDschG) vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. Nr. 25 vom 05.07.2017 S 358)
- **Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes** (SBodSchG)- Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsbl. S 990), zuletzt geändert am 21.11.2007 (Amtsbl. S. 2393)
- **Landesentwicklungsplan**, Teilabschnitt „Siedlung“ des Saarlandes in der Fassung vom 04. Juli 2006, bekannt gemacht am 14. Juli 2006 (Amtsbl. Nr. 29 vom 14. Juli 2006, S. 963ff)
- **Landesentwicklungsplan**, Teilabschnitt „Umwelt“ (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur), des Saarlandes vom 13. Juli 2004, (Amtsbl. Nr. 34 vom 29. Juli 2004 S. 1574ff)
- **Saarländisches Nachbarrechtsgesetz** in der Fassung vom 28.02.1973 (Amtsbl. des Saarlandes Nr. 73 S. 210) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsbl. S. 632)
- **Landesbauordnung (LBO) Saarland** in der Fassung vom 18.02.2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. I S. 632).

1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Postareal“, 1. Änderung liegt am südlichen Ortsrand von Bexbach.

Der räumliche Geltungsbereich beschränkt sich auf die Flurstücks-Nummern 2141/12 und 2141/14 in der Gemarkung Bexbach.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im Bebauungsplan kenntlich gemacht. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4.155 m².



Abbildung 1: Geltungsbereich im Luftbild
Quelle: Google Earth

o. M.

1.3 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat von Bexbach hat in seiner Sitzung vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes „Postareal“, 1. Änderung, beschlossen.

Übersichtskarte

Lage des Plangebietes im örtlichen Zusammenhang (ohne Maßstab)

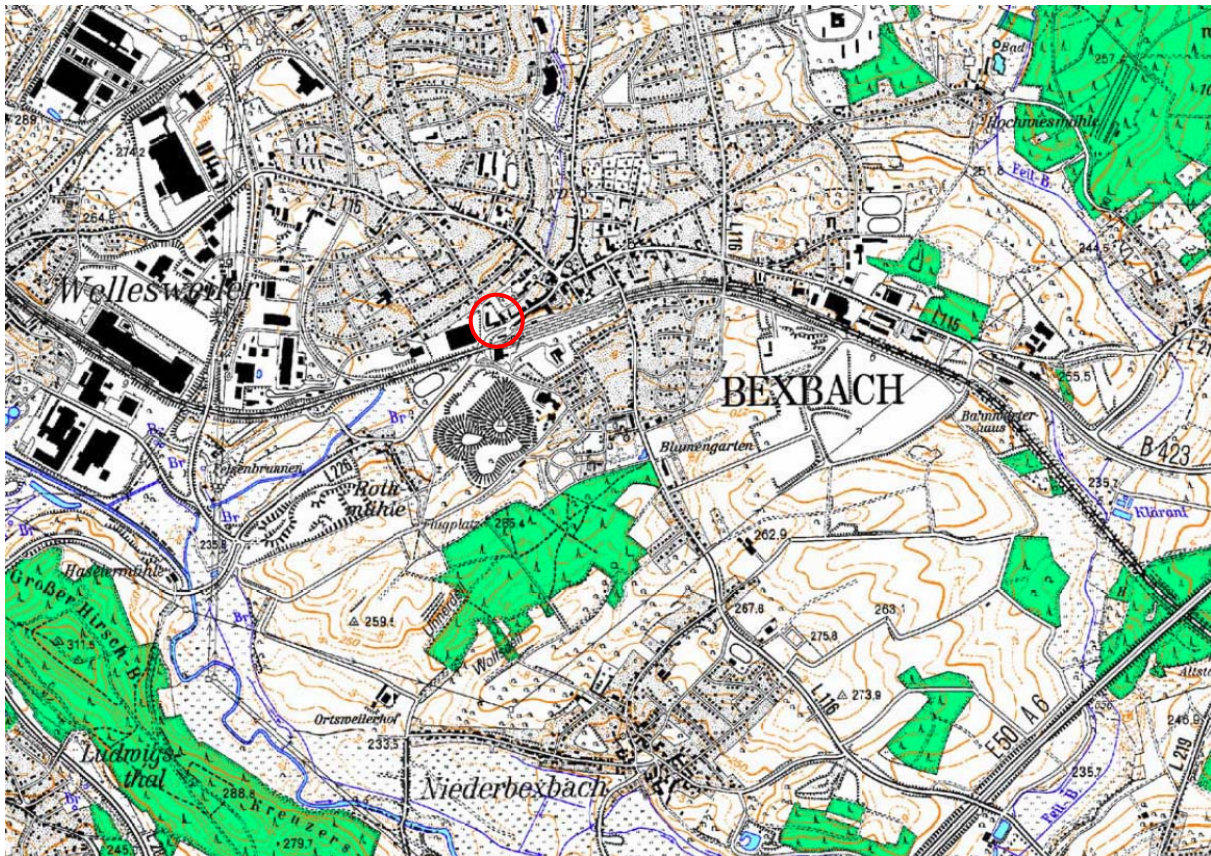


Abbildung 2: Übersichtskarte

o. M.

Quelle: www.lkvk.saarland.de

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Bexbach zwischen der Bahnhofstraße, der Poststraße, der Zufahrt zum Aloys-Nessler-Platz und dem Aloys-Nessler-Platz. Es befindet sich genau gegenüber dem historischen Bahnhof Bexbach. Es hat eine Größe von rd. 0,4 ha und liegt auf einer NN-Höhe von 245 m.

1.4 Derzeitige Nutzung

Die Gebäude auf dem Grundstück 2141/14 sind durch Leerstand geprägt. Das Grundstück 2141/12 ist eine ungenutzte Freifläche.

Das große Gebäude wurde vorher, bis zur Privatisierung der Deutschen Bundespost, als Hauptpostzentrale mit Verwaltung und Lager genutzt. Das nördlich im Plangebiet stehende Telekommunikationsgebäude gehört der Deutschen Telekom. Gegenüber dem ehemaligen Gebäude der Hauptpost befindet sich der historische Bahnhof. Vorgelagert ist der Busbahnhof. Ein großflächiger Einkaufsmarkt liegt westlich des Plangebietes. Nördlich befindet sich die Zufahrt zum Aloys-Nessler-Platz. Es schließen sich die Wohngärten der Bebauung in der Kolpingstraße an. Nordöstlich und östlich schließen sich der in diesem Bereich unbebaute Aloys-Nessler-Platz und die Mischgebietsnutzung der Bahnhofstraße an.

Das Plangebiet befindet sich im Privateigentum. Die angrenzenden Straßen und Plätze befinden sich im Besitz der Stadt Bexbach und des Saarlandes (L.II.O.).

1.5 Verkehr

Überörtliche Anbindung des Plangebiets:

Das Plangebiet liegt unmittelbar an einem Verkehrskreisel, in den neben der Bahnhofstraße und der Poststraße auch die L.II.O. 226 in Richtung Rotmühle einmündet. Über die L.II.O. 226 ist das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Anschlussstelle Homburg der BAB 6 ist ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.

Fußläufige Erschließung im Plangebiet:

Das Plangebiet ist ringsum von Erschließungsstraßen umgeben. Zur Erleichterung für Fußgänger sowie zu Erfüllung der städtebaulichen Zielvorstellungen wird die fußläufige Verbindung zwischen Poststraße und dem Aloys-Nessler-Platz im Rahmen des Bebauungsplanes gesichert.

2 Einfügung in die Gesamtplanung

2.1 Regional- und Landesplanung

2.1.1 Landesentwicklungsplan „Siedlung“

Der Landesentwicklungsplan, in seiner Begründung macht u.a. folgende Aussagen:

Anpassung an die Erfordernisse des demographischen Wandels

„Der demographische Wandel hat massive Auswirkungen auf nahezu alle Lebensbereiche. Im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung sind erhebliche Veränderungen, insbesondere im Hinblick auf den Wohnungsmarkt zu erwarten. Erwartet wird u.a. eine nach Quantität und Art veränderte Wohnungsnachfrage. Vor diesem Hintergrund sind Raumordnung und Städtebau aufgefordert, gemeinsam mit den Gemeinden und den Fachplanungsträgern eine zukunftsfähige Siedlungsentwicklung zu schaffen. Hierzu setzt der Landesentwicklungsplan die übergeordneten, siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen fest.“

Zentrale Orte

„Zentrale Orte haben nicht nur Versorgungsaufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches wahrzunehmen, sie besitzen darüber hinaus auch Entwicklungsaufgaben, hinsichtlich Arbeitsplatzangebot, Verwaltung, Bereitstellung qualifizierter Dienstleistungen, usw.“

Die **Stadt Bexbach**, als Grundzentrum kommt ihrer Verpflichtung nach, auf den demographischen Wandel zu reagieren. Mit dem Seniorenzentrum reagiert die Stadt auf die Veränderungen im Hinblick auf den Wohnungsmarkt. Gleichzeitig werden Arbeitsplätze geschaffen und qualifizierte Dienstleistungen angeboten.

2.1.2 Landesentwicklungsplan „Umwelt“

Der Landesentwicklungsplan „Umwelt“ macht u.a. folgende Aussagen:

Das Plangebiet liegt im Vorranggebiet „Grundwasserschutz“ des Landesentwicklungsplanes „Umwelt“ (Nr. 2.2.4). In Nr.58 der Begründung heißt es hierzu:

„Die Wasservorkommen des Landes müssen langfristig erhalten, sparsam bewirtschaftet und deshalb planerisch gesichert werden. Sie sind als natürliche Lebensgrundlage für künftige Generationen vor Verunreinigungen und anderen nachhaltigen Einwirkungen oder Gefährdungen zu schützen. Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur liegen zahlreiche Siedlungsgebiete in Bereichen von Vorranggebieten für Grundwasserschutz. Dies bedeutet, dass zur Sicherung des Wasser-

vorkommens keine Maßnahmen ergriffen werden dürfen, die zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Qualität und Quantität des Grundwassers führen.“

Im Zuge der Baumaßnahme wird nur in einem geringen Maß in den Boden eingegriffen. Dies gilt auch für die Erneuerung des Flächenbelages. Da mit der Maßnahme nicht wesentlich in den Untergrund eingegriffen wird und bei der beabsichtigten Nutzung auch keine Belastungen für das Grundwasser zu erkennen sind, werden die Voraussetzungen des Vorranggebietes „Grundwasserschutz“ eingehalten und es ist somit keine Beeinträchtigung zu erwarten.

2.2 Flächennutzungsplan (§ 8 Abs.2 BauGB)

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bexbach wird das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf „Post“ dargestellt.

Die geplante Nutzung wäre von ihrer Art her eigentlich in ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 „Klinikgebiete“ einzuordnen. Dies wäre aber ein Solitär in der ansonsten als Mischbaufläche anzusehenden Umgebung. Da es sich bewusst um einen angebotsbezogenen Bebauungsplan handelt, wären später flankierende Einrichtungen wie Arzt, Geschäft für REHA-Einrichtungen oder Apotheke, die von der Stadt als sinnvoll erachtet werden, nicht oder nur schwer zu integrieren. Anders sieht es bei einem Mischgebiet aus. Dort ist die Pflege zulässig und ebenso die anderen angesprochenen Anbieter. Da zudem der in Aufstellung befindliche neue Flächennutzungsplan das Plangebiet als gemischte Bauflächen dargestellt, wurde diese Nutzung auch für die aktuelle Fläche angesetzt.

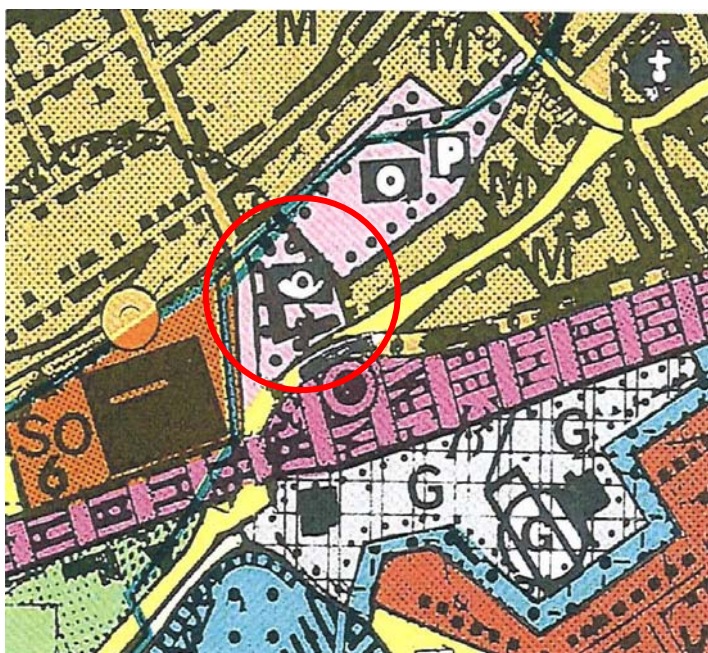


Abbildung 3: Flächennutzungsplan (rechtskräftig)

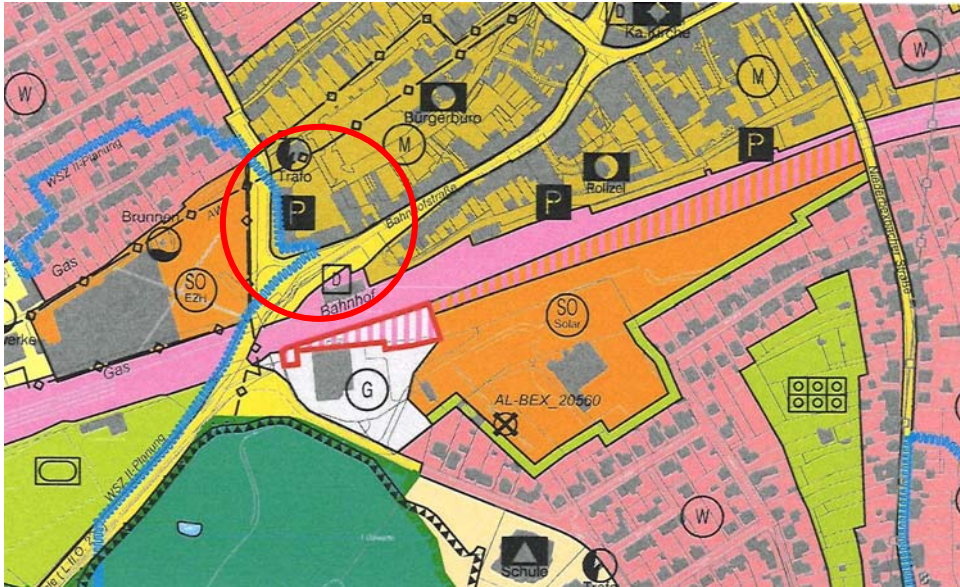


Abbildung 4: Zukünftiger Flächennutzungsplan
Quelle: Stadt Bexbach

Der Entwurf des in Neuaufstellung befindlichen Bebauungsplanes hat die beiden Anhörungsverfahren bereits durchlaufen und steht kurz vor der Genehmigung. Mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wird gewartet, bis der Flächennutzungsplan genehmigt ist. Somit ist dann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Investor der Baumaßnahme hat die Möglichkeit gem. § 33 BauGB mit der Maßnahme vor Satzungsbeschluss zu beginnen.

2.3 Teilräumliches Entwicklungskonzept Stadtmittte Bexbach

Für die Stadt Bexbach besteht ein „Teilräumliches Entwicklungskonzept Stadtmittte Bexbach“. Darin heißt es zur

Bevölkerungsstruktur und Wohnen

„Mittel bis langfristig wird es zu tiefgreifenden Veränderungen der Bevölkerungs- und Altersstruktur kommen. Damit einhergehen neue Herausforderungen an die Gesellschaft und damit auch an die Kommunen:

- *Bedarf an zusätzlichen Dienstleistungsangeboten für ältere Menschen*
- *Altersspezifische Bedarfsänderungen in der Infrastruktur“*

Neben dem Rückgang der Gesamtbevölkerung spielt auch kurz- und mittelfristig die Verschiebung in der Altersstruktur eine wesentliche Rolle. Ein größer werdender Anteil älterer Menschen stellt Kommunen vor große Herausforderungen. Dies betrifft insbesondere altersspezifische Infrastrukturen und Dienstleistungen.

Mit dem Bau den Seniorenzentrums wird den Zielen des Entwicklungskonzeptes Rechnung getragen.

Freiraum und Aufenthaltsqualität

„Die Stadt Bexbach hat ein hohes Angebot und Potential an Freiflächen und öffentlichen Räumen im innerstädtischen Bereich. Durch mangelnde Gestaltung, fehlende Funktion und schlechte Anbindung fehlt jedoch die Aufenthaltsqualität und die Akzeptanz in der Bevölkerung, was die öffentlichen Flächen verweisen lässt“.

Es entstehen unattraktive leere Flächen, die von den Bürgern gemieden werden. Zusätzlich werden die innerstädtischen Freiflächen zu einem großen Teil als Parkflächen genutzt, die eine flexible Nutzung erschweren und die Aufenthaltsqualität negativ beeinflussen.

Freiraumgestaltung

Die öffentlichen Grün- und Freiflächen sollen aufgewertet werden und durch ein „grünes Band“ miteinander verbunden werden.

Bei der Planung des Altenzentrums wurde diese Forderung berücksichtigt und eine Passage für die Allgemeinheit miteingeplant. Die Durchgängigkeit des „grünen Bandes“ ist somit gewährleistet.

Grundlegende relevante Entwicklungsziele des Konzeptes

- 04 Stärkung der Aufenthaltsqualität und allgemeine Aufwertung im öffentlichen Bereich** (Straßen, Wege, Plätze) sowie Belebung der Stadtmitte durch flexibel nutzbaren Raum für unterschiedliche Aktivitäten und durch die Schaffung von Orten, die zum Verweilen einladen.
- 05 Aufwertung und Gestaltung der öffentlichen Grünflächen** als Rückzugs- und Erholungsräume in unmittelbarer Zentrumsnähe und zur Steigerung der innerstädtischen Wohnqualität.
- 06 Vernetzung der öffentlichen Frei- und Grünflächen** zu einer gestaltenden Einheit und zu einem durchgängigem „öffentlichem Band“ in der Stadtmitte.
- 07 Pflege und Aufwertung des Stadtbildes** in Verbindung mit der Instandsetzung und Modernisierung prägender Gebäude sowie der Durchführung von städtebaulichen- und Architekturwettbewerben für zukünftige Baumaßnahmen.
- 08 Verbesserung des Wohnumfelds** und Schaffung vielfältiger Wohnformen für alle gesellschaftlichen Gruppen.
- 14 Berücksichtigung ökologischer und energetischer Aspekte** beispielsweise bei der Erstellung oder Sanierung von Gebäuden oder bei

der Gestaltung von Grün- und Freiflächen (Renaturierung, Biodiversität, energetische Sanierung, usw.).

Der Bereich des Seniorenzentrums liegt im Plangebiet des städtischen Entwicklungskonzepts. Die Errichtung des Seniorenzentrums entspricht den o.g. Entwicklungszielen. Insbesondere dem Ziel „Verbesserung des Wohnumfelds und Schaffung vielfältiger Wohnformen für alle gesellschaftlichen Gruppen“.

Durch die Pflanzung von standortgerechten Bäumen und die Freiflächengestaltung (Gestaltung der Grünflächen und Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern) wird dem Ziel „Aufwertung und Gestaltung der öffentlichen Grünflächen“ Rechnung getragen.

Durch den offenen Eingangsbereich (Passage) wird es ermöglicht dem Ziel „Vernetzung der öffentlichen Grün- und Freiflächen zu einer gestaltenden Einheit und zu einem durchgängigen „öffentlichen Band“ in der Stadtmitte Rechnung zu tragen. Die geplante Fußwegeverbindung wird somit nicht unterbrochen.



Abbildung 5: Auszug aus dem teilräumlichen Entwicklungskonzept
Quelle: Stadt Bexbach

2.4 Vorranggebiet für Grundwasserschutz

Das Plangebiet ist in einem Vorranggebiet für Grundwasserschutz gelegen. In Ziffer 56 der textlichen Erläuterungen zu LEP Umwelt heißt es:

„Vorranggebiete für Grundwasserschutz (VW) sind als Wasserschutzgebiete festzusetzen. In VW ist das Grundwasser im Interesse der öf-

fentlichen 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“.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III des geplanten Wasserschutzgebietes an der Grenze zur Schutzzone II des geplanten Wasserschutzgebietes. Der Trinkwasserbrunnen der B 2 Poststraße liegt lediglich 120 m westlich des Planbereichs.

Bei der geplanten Nutzung des Geländes sind die Anforderungen aus der Verordnung für das Wasserschutzgebiet zu entnehmen.

Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers ist nur unter Einhaltung der Anforderungen der DNA – 153 möglich.

3 Planungsziele und Planungsgrundsätze der Aufstellung des Bebauungsplanes

3.1 Planungsanlass/Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadt Bexbach hält die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Postareal“ für notwendig und führt dazu folgende Gründe an:

- Es handelt sich um die Grundstücke 2141/12 und 2141/14 auf dem sich das alte Postareal befindet,
- Die Fläche ist durch Leerstand geprägt,
- Ein Grundstück in der Innenstadt soll einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden,
- Durch die veränderte Altersstruktur ist die Kommune gehalten, entsprechende Dienstleistungen darzustellen und unterstützt daher das Verfahren zum Bau des Seniorenzentrums,
- Erhaltung der fußläufigen Verbindung des städtischen Entwicklungskonzeptes durch die Passage.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Postareal“ soll das Vorhaben planungsrechtlich gesichert werden.

3.2 Planungsziele

Das Bebauungsplangebiet soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB dazu beitragen, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Das Plangebiet soll dementsprechend in funktionaler, gestalterischer und erschließungstechnischer Art entwickelt werden.

Mit dem Bebauungsplan kann dem im Zuge des demographischen Wandels steigenden Bedarf an qualitätsvollen seniorengerechten Einrichtungen in der Stadt Rechnung getragen werden. Durch die städtebaulich integrierte Lage in einer gewachsenen Struktur ist der Standort für die geplante Nutzung sehr gut geeignet. Insbesondere die zentrale Lage mit der fußläufigen Erreichbarkeit für alle Bereiche des Lebens, inklusive Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, ist als unverzichtbar anzusehen. Gerade dies muss älteren Personen, mit deren eingeschränkter Mobilität angeboten werden, um weiterhin aktiv am öffentlichen Leben teilnehmen zu können.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll zudem sichergestellt werden, dass einerseits die verträgliche Nachbarschaft der neuen Nutzung zur angrenzenden Bebauung und andererseits die Sicherung der schutzbedürftigen Einrichtung des Seniorenpflegeheims gewährleistet ist.

3.3 Planungsgrundsätze

Der Bebauungsplan „Postareal“, 1. Änderung soll die Möglichkeit schaffen das Seniorenzentrum zu errichten und gleichzeitig eine harmonische Einbindung in die Siedlungsfläche zu erhalten. Der Bebauungsplan wird ebenso aufgestellt, um ein Grundstück in der Innenstadt einer sinnvollen Nutzung zuführen zu können. Die geplante Nutzung orientiert sich an der Konzeption des teilräumlichen Entwicklungskonzeptes. Sie ist als Ergänzung zur künftigen Nutzung von Aloys-Nessler-Platz, Rathausstraße und Bahnhofstraße zu sehen.

Vorgesehen sind folgende Baumaßnahmen:

- Abbruch eines bestehenden Gebäudekomplexes und
- Neubau eines Seniorenheimes mit 98 Pflegezimmer und 7 Wohnungen, ergänzt im Erdgeschoss durch eine Arztpraxis und eine Apotheke.

Das Gebäude erstreckt sich von der Poststraße über die Bahnhofstraße mit zentraler Passage für den Fußgängerdurchgang Richtung Alois-Nessler-Platz. Die beiden Gebäuderiegel haben jeweils 4 Geschosse und ein zurückgesetztes Staffelgeschoss.

Bezüglich des Verkehrs kann angemerkt werden, dass insgesamt mit 70 Beschäftigten zu rechnen ist, wobei lediglich max. 30 gleichzeitig anwesend sind. Das heißt bei Schichtwechsel kommt es jeweils zu max. 60 Fahrzeugbewegungen.

3.3.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.3.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zugelassen werden

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,
- Dienstleistungen und Gewerbebetriebe, die dem Erotiksektor zugerechnet werden können.

Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

Die Nutzung greift die Konzeption des teilräumlichen Entwicklungskonzepts auf und ergänzt die Nutzung der umgebenden Bebauung. Die zentrale Lage gegenüber dem Bahnhof, dem Busbahnhof und dem Taxistand macht das Seniorenzentrum mit Arztpraxis und Apotheke für alle Bürger gut erreichbar.

Die Festsetzung als Mischgebiet wurde gewählt, da die geplante Nutzung in einem Mischgebiet zulässig ist. In dem Plangebiet soll anknüpfend an die bestehende im Interesse einer Nutzungsmischung ein Mischgebiet entstehen. Die Forderung, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist auch insofern gegeben, dass der sich in Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan „gemischte Bauflächen“ ausweist. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes ist derzeit so weit fortgeschritten, dass die Genehmigung unmittelbar bevorsteht.

Gartenbaubetriebe können wegen des hohen Flächenbedarfs nicht zugelassen werden. Tankstellen werden wegen der hohen Verkehrsfrequenz und der Emissionen nicht zugelassen. Außerdem befindet sich die nächste Tankstelle bereits in ca. 750 m Entfernung.

Dienstleistungen und Gewerbebetriebe, die dem Erotiksektor dienen sind jedoch oft mit Vergnügungsstätten z.B. Spielotheken verbunden. Um derartige Dienstleistungen zu verhindern, werden diese ausgeschlossen. Vergnügungsstätten werden in der Regel abends oder nachts aufgesucht und würden die Nachtruhe im Seniorenheim stören.

Es wurde ein Mischgebiet festgesetzt, um eine ortstypische Durchmischung und eine erhöhte Vielfalt von sich ergänzenden Nutzungen im Plangebiet zulässig sind. Hiermit kann der vorhandene Leerstand zügig abgebaut werden. Im Sinne der Eigenentwicklung wird auch der Bodenschutzklausel in § 1a Abs.2 BauGB entsprochen (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Nutzung anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung).

Bei einem Mischgebiet stehen die beiden Nutzungsarten „Wohnen“ und „Unterbringung von Gewerbebetrieben“ gleichberechtigt nebeneinander. Außer der Bereitstellung von unterschiedlichem Wohnraum sollen auch nicht störende Gewerbebetriebe (Kleingewerbe mit geringem Quell- und Zielverkehr) als Mischnutzung möglich sein, z.B. für Pflegedienst, Praxen und insbesondere für freie Berufe u.a.

3.3.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,6 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,8 festgesetzt.

Im Plangebiet wird die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf vier festgesetzt.

Entlang der straßenseitigen Baugrenze darf die viergeschossige Bebauung incl. Attika eine Höhe von 14 m nicht überschreiten. Die maximale Gebäudehöhe incl.

des im Wesentlichen um 5 m von der Vorderkante des Gebäudes an der Poststraße und der Bahnhofstraße zurückgesetzten Staffelgeschoßes darf höchstens 17 m betragen.

Bezugspunkt ist das Gelände an dem Grenzpunkt der Straßengrenze Poststraße zwischen den Flurstücken 2141/12 und 2141/13.

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der baulichen Anlagen geregelt werden. Die markante und massive Gebäudestruktur soll den städtischen Charakter der hinter liegenden Innenstadtflächen markieren und zusätzlich einen Kontrapunkt zu der gegenüberliegenden Fläche des Einkaufsmarktes darstellen. Eine Beeinträchtigung der nachfolgenden Grundstücke und deren Bewohner durch den Ausschöpfungsgrad des Ausnutzungsgrades ist nicht zu erkennen.

Mit der Höhenfestsetzung lässt sich in dem Plangebiet eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung der baulichen Anlagen erreichen und weitestgehend eine Korrespondenz zur Nachbarbebauung erzielen.

3.3.1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO,) überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelängen dürfen hier über 50 m betragen.

Aus technischen und städtebaulichen Gründen, wäre es nicht sinnvoll die geplanten Gebäudekomplexe auf kleinere Einheiten bis max. 50 m Länge zu begrenzen.

Um die Bebaubarkeit eindeutig zu definieren, sind die überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgelegt. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Die Baugrenzen dienen der Begrenzung der Baukörper bzw. der Baumasse auf eine raumverträgliche Größenordnung.

3.3.1.4 Fläche für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im Innenhofbereich sollen Parkflächen für die Mitarbeiter des Seniorenwohnheims geschaffen werden. Lage und Anzahl sind im Bauantrag zu definieren.

3.3.1.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pro 6 Stellplätze ist ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum mit mind. 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume (siehe Planzeichnung) sind zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind stets einheimische Sorten aus der Pflanzliste zu verwenden.

Um das Bauvorhaben zu realisieren, müssen einige Bäume gefällt werden. Aus diesem Grund müssen entsprechend viele Bäume neu gepflanzt werden.

Im Sinne von Natur und Landschaft und zur Einbindung in die umgebende Bebauung und das Entwicklungskonzept sind die Bäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

3.3.1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bei Gebäuden mit flach geneigten Dächern sind Dachbegrünungen aus ökologischen Gründen zulässig.

3.3.1.7 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Baugebiet sind private Grünflächen festgesetzt. Die Standorte können aus Nutzungsgründen geringfügig verschoben werden.

Private Grünflächen dienen der Erholung der dortigen Nutzer und sind in ausreichendem Maße vorzuhalten. Eine Verschiebung des standortes bei Beibehaltung der Größe verändert den Nutzungszweck nicht.

3.3.1.8 Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 1 Abs. 1 N.21 BauGB)

Passage

Zwischen den beiden Gebäudeteilen (Bahnhofstraße und Poststraße) entsteht als Verbindungselement eine Passage.

Um eine Durchgängigkeit zu erhalten, ist die Passage im Erdgeschoss von Bebauung freizuhalten (Luftgeschoss). Die Passage und die Wegeverbindung zum Aloys- Nessler-Platz werden mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet. Die Wegeverbindung entspricht dem städtischen Entwicklungskonzept.

Für das innerstädtische Freiflächenkonzept ist die Durchgängigkeit (Band) zu den einzelnen Grünbereichen von großer Bedeutung.

3.3.2 Landesplanerische Grundsätze

Auswirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind durch die Maßnahme nicht zu erwarten.

Negative Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr sind nicht zu befürchten.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind wegen der Erweiterung der bestehenden Bebauung nicht zu erwarten.

Erhebliche negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

3.3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB)

Gestaltung der Freiflächen

Die Freiflächen (private Grünflächen) sind gärtnerisch zu gestalten und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

3.3.4 Grundsätze der Verkehrsplanung und Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die „Poststraße“. Die Poststraße mündet unmittelbar in den Kreisel, über den das überörtliche Verkehrsnetz erreicht wird. Die Anschlussstelle Homburg der BAB 6 ist in wenigen Minuten erreichbar.

Die Verkehrsmengen des Vorhabens beschränken sich fast ausschließlich auf die Beschäftigten des Betriebes. Daher ist mit einer Verkehrsmenge von maximal $12 \times 4 = 48$ Fahrzeugbewegungen pro Tag zu rechnen. Hinzu kommt noch eine geringe Zahl von Besuchern, die aber im Wesentlichen auf den benachbarten öffentlichen Parkplätzen an- und abfahren und daher im Projektbereich keine Verkehrserhöhung nach sich ziehen.

Zu- und Abfahrt erfolgt über die Poststraße, die am Anschlusspunkt eine große Fahrbahnbreite aufweist. Durch den benachbarten Kreisel ist ein Kreuzungsbereich ohne oder nur mit geringen Wartezeiten vorhanden, so dass der vom Vorhaben verursachte Quellverkehr ohne Einschränkungen aufgenommen werden kann.

3.3.5 Grundsätze der Ver- und Entsorgung

- Die Versorgung mit Wasser erfolgt über Anschluss an das örtlich vorhandene Netz im Bereich der „Bahnhofstraße“ bzw. „Poststraße“.

- Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt mittels Anschluss an das vorhandene Netz der Stadtwerke in der „Bahnhofstraße“ bzw. „Poststraße“.
- Die Schmutzwasser-Entsorgung erfolgt mittels Anschluss an die öffentliche Kanalisation im Bereich der „Bahnhofstraße“ bzw. „Poststraße“.
Da die Baufläche im Wasserschutzgebiet Zone III liegt, ist eine Versickerung von Oberflächenwasser aufgrund der Gefahr der Einleitung schädlicher Stoffe in den Untergrund zu befürchten. Daher ist eine Versickerung nicht möglich.
Zur Minderung der Einleitung der anfallenden Regenwassermengen ist daher eine Rückhaltung von Regenwasser in Zisternen anzustreben.
- Die Müllbeseitigung erfolgt entsprechend der kommunalen Satzung.

3.3.6 Flächenbilanzierung der Planung

Flächenbilanzierung der Planung			
Kennzeichnung	Flächentyp	Fläche	Anteil an Gesamtfläche
	Überbaubare Grundstücksfläche	1.975 m ²	47,5 %
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche	2.180 m ²	52,5 %
	Gesamt	4.155 m ²	100,0 %

Tabelle 1: Flächenbilanzierung der Planung

3.3.7 Grundsätze des Naturschutzes

In der Begründung zum Bebauungsplan ist gemäß § 9 ff. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) i.V.m. § 1a BauGB darzulegen, wie vermeidbare Beeinträchtigungen unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen gemindert und ausgeglichen werden können.

Grundlage hierzu sind naturschutzrechtliche Zielvorstellungen über den anzustrebenden Zustand von Natur und Landschaft, sowie notwendige Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten naturschutzrechtlichen Maßnahmen, verbunden mit den erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sind dazu geeignet, die Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes langfristig zu erhalten, wiederherzustellen bzw. landespflegerisch sinnvoll neu zu gestalten.

3.3.8 Hinweise und Empfehlungen

Regenwasserbewirtschaftung

Für die Bewirtschaftung des Regenwassers soll auf dem Grundstück eine Zisterne mit einem Rückhaltevolumen von 25l pro m² Dach- bzw. sonstiger befestigter Fläche zur Brauchwassernutzung bzw. Gartenentwässerung aufgestellt werden. Nicht angerechnet auf das Rückhaltevolumen werden die Flächen der Dachbegrünung.

Munitionsgefahren

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Vorsorgliches Absuchen vor Beginn von Erdarbeiten ist geboten.

Bodenfunden

Bei Bodenfunden besteht Anzeigepflicht gemäß § 12 Abs. 1 des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes (SDschG). Auf das befristete Veränderungsverbot in Absatz 2 wird verwiesen.

Altlasten

Das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen weist für den Planbereich keine Einträge aus. Sollten dennoch Flächen angetroffen werden, so ist gemäß § 2 Abs. 1 SBoSchG das Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Altbergbau

Das Vorhaben befindet sich in einer ehemaligen SteinkohlekonzeSSION. Bei Ausschachtungsarbeiten sollte auf Anzeichen von altem Bergbau geachtet werden. Bei Funden sollte das Oberbergamt informiert werden.

Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt in der Umgebung des Bahnhofempfangsgebäudes, das seit 1989 als Einzeldenkmal eingetragen ist. Daher bedürfen Baumaßnahmen in dem betreffenden Areal nach § 6 Abs. 2 SDschG der Zustimmung des Landesdenkmalamtes. In einer vorab getätigten Anfrage wurde von der Denkmalbehörde bestätigt, dass die Gestaltung der vorgesehenen Baumaßnahme den Anforderungen gerecht wird.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Bei Planungen sind die einschlägigen Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwsSV) in der jeweils gültigen Fassung unter Berücksichtigung der Anforderungen aus der Schutzbereichsverordnung zu beachten.

Naturschutz

Baumfällungen dürfen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Januar durchgeführt werden. Vor Abriss der Gebäude sollte ein Artenschutzgutachten bzgl. geschützter Fledermaus- und heimischen Vogelarten erstellt werden.

3.3.9 Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Wasserschutzgebiet und Vorranggebiet für Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des geplanten Wasserschutzgebietes „Bexbach“. Die Vorgaben des ATV – Arbeitsblattes A 142, die Richtlinien für die bautechnischen Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) sowie die Richtlinien des DWG Arbeitsblattes W 101 sind zu beachten.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet im Vorranggebiet für Grundwasserschutz (VW). Vorranggebiete für Grundwasserschutz, sind räumliche Maßnahmenschwerpunkte für die Erschließung und Sicherung von Grundwasser.

Achtungsabstand zu Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Achtungsabstandes von 2.200 m um den Betriebsbereich des Kraftwerkes Bexbach.

Das Abstandsgebot des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie ist zu beachten (2.1 Regelungsgegenstand, schutzbedürftige Nutzungen).

Laut Angaben des Bergamtes liegt das Vorhaben deutlich außerhalb des eigentlichen Sicherheitsabstandes zum Kraftwerk. Durch das Vorhaben wird ein Risiko im Störfall nicht wesentlich erhöht. Auch für das Kraftwerk ergibt sich kein erhöhtes Risiko. Daher werden vom Bergamt keine Einwände gegen das Vorhaben in der vorgesehenen Art und dem geplanten Umfang erhoben.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

Kurzdarstellung des Inhaltes und der Ziele des Bebauungsplanes

Nach § 2a Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Er soll den Prozess der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Umweltbelangen darstellen und so die Grundlage für eine Abwägung mit anderen Belangen bilden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der naturräumlichen Einheit des Homburger Beckens und liegt auf einer Höhe von rd. 245 m über NN.

Es handelt sich um die Grundstücke 2141/12 und 2141/14 auf dem sich das alte Postareal befindet. Die Flächen sind fast vollständig versiegelt.

Ein Grundstück in der Innenstadt soll einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden.

Die Gebäude auf dem Grundstück 2141/14 sind durch Leerstand geprägt. Das Grundstück 2141/12 ist eine ungenutzte Freifläche.

Das große Gebäude wurde vorher, bis zur Privatisierung der Deutschen Bundespost, als Hauptpostzentrale mit Verwaltung und Lager genutzt. Das nördlich im Plangebiet stehende Telekommunikationsgebäude gehört der Deutschen Telekom.

Gegenüber dem ehemaligen Gebäude der Hauptpost befindet sich der historische Bahnhof. Vorgelagert ist der Busbahnhof. Ein großflächiger Einkaufsmarkt liegt westlich des Plangebietes. Nördlich befindet sich die Zufahrt zum Aloys-Nessler-Platz. Es schließen sich die Wohngärten der Bebauung in der Kolpingstraße an. Nordöstlich und östlich schließen sich der in diesem Bereich der unbebaute Aloys-Nessler-Platz und die Mischgebietsnutzung der Bahnhofstraße an.

Das Plangebiet befindet sich im Privateigentum. Die angrenzenden Straßen und Plätze befinden sich im Besitz der Stadt Bexbach und des Saarlandes (L.II.O.)

4.2 Überblick über die von der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne

Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“ des Saarlandes

Der Untersuchungsraum zählt dabei zur Kategorie „Grundzentrum“, deren Entwicklung nachhaltig gestärkt werden sollen.

Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)“

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist nachhaltig zu gewährleisten, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und –Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft zu sichern.

Flächennutzungsplan

Im derzeit in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Landschaftsplan

Der Bebauungsplan „Postareal“ 1. Änderung liegt in seinen Abgrenzungen (innerstädtische Lage) nicht im Wirkungsbereich eines Landschaftsplans. Entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Landschaft oder zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden daher nicht getroffen.

Infrastruktur

Die Erschließung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene, ausgebaute Wege- und Straßennetz der Gemeinde.

Naturschutzplanung

Im Geltungsbereich sind keine kartierten Biotope vorhanden und auch nicht vorgesehen. Nachweise in der Artenschutzkartierung liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs und sind nicht vorgesehen. Jedoch findet vor Abriss der Gebäude eine Fachbegehung bzgl. geschützter Fledermausarten statt, um sicher zu gehen, dass nicht doch in Dachbereichen Schlafplätze gestört werden.

Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des geplanten Wasserschutzgebietes „Bexbach“. Die Vorgaben des ATV- Arbeitsblatt A 142. Die Richtlinien für die bautechnischen Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) sowie die Richtlinien des DWG Arbeitsblattes W 101 sind zu beachten.

Baumaßnahmen können generell kurz-, mittel-, und langfristig negative Auswirkungen auf das Grundwasser und seine Beschaffenheit haben. Kritisch sind bei Baumaßnahmen, insbesondere Eingriffe in den Untergrund, bei denen die Mächtigkeit der Deckschichten verringert wird. Nach Abtragen oder Beschädigung der Deckschichten können während Baumaßnahmen mikrobiologische Verunreinigungen oder anderweitige Verschmutzungen nahezu ungehindert in das Grundwasser eindringen. Es dürfen keine Stoffe verwendet werden, von denen eine nachteilige Beeinträchtigung des Untergrunds oder der Gewässer zu erwarten sind (Betonzusatzmittel, Schalungsöle, etc.). Zur Wiederverfüllung der Baugrube ist vorzugsweise das ausgehobene Material wieder zu verwenden. Im Übrigen darf nur unbelasteter Erdaushub oder unbelastetes Naturmaterial verwendet werden. Die Verwendung von Recycling-

Materialien ist in Wasserschutzzone I, II, III verboten. Überschüssiger Beton ist schadlos zu entsorgen. Regenwasser von den angrenzenden Geländeflächen ist von den Baugruben fernzuhalten. Bei den Bauarbeiten ist besonders darauf zu achten, dass die gewachsenen Deckschichten nicht mehr als unbedingt notwendig beseitigt werden, weil diese einen besonderen Schutz des Grundwassers gewährleisten.

Wassergefährdende Stoffe sind so zu lagern und zu sichern, dass eine Verunreinigung des Bodens nicht zu erwarten ist. Das Fahren und Abstellen von Kraftfahrzeugen mit Verbrennungsmotoren ist auf das zur Baudurchführung. Notwendige Maß zu beschränken. Fahrzeuge sind vorzugsweise auf wasserundurchlässigen und an das Kanalnetz angeschlossene Fläche abzustellen.

Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Forstwirtschaft

Forstwirtschaftliche Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt in der Umgebung des Bahnhofsempfangsgebäudes, das seit 1989 als Einzeldenkmal in der Denkmalliste eingetragen ist. Daher bedarf die Errichtung von baulichen Anlagen in dem betreffenden Areal nach § 6 Abs. 2 SDschG der Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt. In einer ersten Kontaktaufnahme wurde dem Architekten bestätigt, dass gegen das Vorhaben in der vorgesehenen Form aus denkmalschützerischer Sicht keine Bedenken bestehen.

Achtungsabstand zu Anlagen nach BImSchG

Das Plangebiet liegt innerhalb des Achtungsabstandes von 2.200 m um den Betriebsbereich des Kraftwerkes Bexbach, einer Anlage im Sinne § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I. S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 d. G. vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

Laut Angaben des Bergamtes liegt das Vorhaben deutlich außerhalb des engeren Sicherheitsabstandes zum Kraftwerk. Durch das Vorhaben wird ein Risiko im Störfall nicht wesentlich erhöht. Auch für das Kraftwerk ergibt sich kein erhöhtes Risiko. Daher werden vom Bergamt keine Einwände gegen das Vorhaben in der vorgesehenen Art und dem geplanten Umfang erhoben.

Fachgesetze

Für das Bauleitplanverfahren sind insbesondere die folgenden Fachgesetze und die darin enthaltenen Umweltschutzziele beachtlich:

Schutzgut	Fachgesetze von besonderer Relevanz
Mensch (insb. Immissionsschutz)	Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), 16. BImSchV, Richtwerte der technischen Anleitungen (TA Lärm und TA Luft) sowie Orientierungswerte der DIN 18005
Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Bundeswaldgesetz, Bundesartenschutzverordnung, Saarländisches Naturschutzgesetz
Boden	Bundesbodenschutzgesetz, Bundesartenschutzverordnung, Saarländisches Bodenschutzgesetz
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz, Saarländisches Wassergesetz
Luft und Klima	Bundes-Immissionsschutzgesetz Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft
Kultur und sonstige Sachgüter	Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG)
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz, Saarländisches Naturschutzgesetz

4.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der derzeitige Umweltzustand wird nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Es werden die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen dargestellt, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen abzuleiten.

4.3.1 Schutzgut Mensch

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit sind unterschiedliche Belange (wie z.B. Freizeit und Erholung, Lärmschutz o.ä.) zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten zu gewährleisten.

Thematik Luftverunreinigungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen

Menschen sind ebenso wie die übrigen Schutzgüter gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz vor schädlichen Umweltauswirkungen (wie Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umweltauswirkungen) zu schützen.

- Ausgangssituation
Bezogen auf die Punkte Luftverunreinigungen, Licht, Wärme, Strahlen sind aktuell keine schädlichen Umwelteinwirkungen bekannt, auf die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens reagiert werden müsste.
- Umweltauswirkungen/ Prognose
Mit Umsetzung des Bebauungsplans sind keine negativen Veränderungen diesbezüglich zu erwarten. Daher sind hier keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen notwendig.

Thematik Freizeit/ Erholung

- Ausgangssituation
Das Plangebiet liegt innerhalb der Stadt Bexbach und ist überwiegend bebaut. Besondere Grün-, Frei- und Spielflächen, die der Bevölkerung als Freizeit- oder Erholungsflächen dienen, sind im Planungsgebiet zurzeit nicht vorhanden.
- Umweltauswirkungen/ Prognose
Durch die Innenhofgestaltung des Seniorenheimes sollte sich das Bauvorhaben positiv auf den Freizeit- und Erholungswert des Gebietes auswirken. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind daher bezogen auf diese Thematik nicht erforderlich.
Durch den Bau der Passage wird der örtliche Grünzug nicht unterbrochen.

Thematik Lärmschutz/ Immissionsschutz

Zu den Aufgaben der Bauleitplanung gehört die am Grundgedanken des vorbeugenden Immissionsschutzes (§ 1 BauGB) orientierende Ordnung der baulichen Nutzungen. Diese soll so erfolgen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich dem Wohnen dienende Gebäude soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz).

- Ausgangssituation
Das Plangebiet ist überwiegend bebaut, jedoch von Leerstand geprägt. Schädliche Umweltauswirkungen bzgl. Lärm und weitere Immissionen sind nicht vorhanden. Lediglich der Verkehrslärm der Poststraße wäre zu erwähnen.
Das Plangebiet liegt innerhalb des Achtungsabstandes von 2.200 m um den Betriebsbereich des Kraftwerkes Bexbach, einer Anlage im Sinne § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom

17. Mai 2013 (BGBl.I. S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 d. G. vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

- **Umweltauswirkungen/ Prognose**

Durch den Bebauungsplan soll ein Seniorenheim entstehen, das überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind daher bezogen auf diese Problematik nicht erforderlich.

Laut Angaben des Bergamtes liegt das Vorhaben deutlich außerhalb des eigentlichen Sicherheitsabstandes zum Kraftwerk. Durch das Vorhaben wird ein Risiko im Störfall nicht wesentlich erhöht. Auch für das Kraftwerk ergibt sich kein erhöhtes Risiko. Daher werden vom Bergamt keine Einwände gegen das Vorhaben in der vorgesehenen Art und dem geplanten Umfang erhoben.

Baubedingt ist während der Bauphase von einer erhöhten Lärm- und Emissionsentwicklung auszugehen. Die Lärmbelastung liegt jedoch noch im Rahmen des zulässigen Immissionswertes nach der 16. BImSchV von 49 dB(A).

4.3.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

Tiere

- **Ausgangssituation**

Im Bereich des Plangebietes beschränkt sich das Vorhandensein der Tierwelt hauptsächlich auf die unversiegelten Bereiche (Baumstandorte). Innerhalb dieser Flächen sind durch den hohen anthropogenen Nutzungsdruck keine besonders geschützten Tierarten zu erwarten.

Jedoch muss das Grundstück vor Abriss von einem Fachgutachter untersucht werden, zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG in Bezug auf die eventuell vorkommenden streng geschützten Fledermaus- und heimische Vogelarten. Das Artenschutzgutachten befasst sich mit der Population auf dem Gelände sowie zum Besatz mit Fledermäusen vor Abriss. Sofern besonders geschützte Arten aufgefunden werden, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz dieser Tiere sowie deren Umsiedlung in geeignete Ausweichquartiere durchzuführen.

- **Umweltauswirkungen/ Prognose**

Durch den Bau des Seniorenheimes können Baumfällungen notwendig werden. In diesem Fall werden entsprechende Ersatzpflanzungen vorgenommen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Pflanzen

- Ausgangssituation

Der Eingriffsbereich ist derzeit stark anthropogen überformt (Versiegelung), lediglich einige Bäume sind im Randbereich zu finden. Diese Gehölze besitzen eine allgemeine Bedeutung für Natur und Landschaft. Aufgrund der bereits baurechtlich zulässigen Nutzung des Plangebietes sind innerhalb des Plangebietes keine besonders geschützten Pflanzenarten zu erwarten, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Pflanzenwelt zu verzeichnen sind. In den Randbereichen entlang der Post- und der Bahnhofstraße befinden sich einige sind Hochstämme.

- Umweltauswirkungen/ Prognose

Durch den möglichen Verlust der Hochstämme sind Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt zu erwarten. Bäume sind nicht nur für das Stadtbild und die Ästhetik wichtig, sie erfüllen auch wichtige Aufgaben wie Sauerstoffproduktion, Staubfilterung, CO₂- Reduktion oder Lärmschutz. Als Ausgleichsmaßnahme sollen entsprechende Ersatzpflanzungen im Plangebiet vorgenommen werden. Die Standorte sind im Bebauungsplan festgesetzt, können aber geringfügig abweichen.

Das Fällen von Bäumen und Sträuchern darf nur in der Zeit vom 31. Oktober bis 28. Februar geschehen. Ebenso muss auf die Brutzeit von März bis Ende Juli Rücksicht genommen werden. Die zu fällenden Bäume werden durch Neuanpflanzungen ersetzt. Es ist pro gefälltter Baum ein neuer Hochstamm entsprechender Wuchsstärke zu pflanzen.

Im Hofbereich werden insgesamt 4 Bäume als zu pflanzende Bäume gem. § 25 a BauGB festgesetzt (siehe Planzeichnung). Hiermit soll eine Aufwertung des öffentlichen Raumes erreicht werden. Daneben sollen eine Gartenanlage und weitere kleinere Grünbereiche entstehen.

Entlang der Poststraße werden insgesamt 6 Bäume als zu pflanzende Bäume gem. § 25 a BauGB festgesetzt. Hiermit soll eine Aufwertung des Straßenraumes sowie eine Eingrünung des Gebäudes erreicht werden. Die Art der Bepflanzung ist der nachstehenden Pflanzliste zu entnehmen.

Biologische Vielfalt

Im Bereich des Plangebiets befinden sich keine schutzwürdigen Biotope, die nicht in absehbarer Zeit wiederhergestellt werden können. Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurden keine streng geschützten Arten angetroffen. Aufgrund des hohen Nutzungsdrucks und der anthropogenen Überformung des Eingriffsgebietes und dessen näherer Umgebung sind hier auch keine streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten.

FFH-Schutzgebiete und EU-Vogelschutzgebiete sind im Plangebiet oder in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Es sind keine Biotope vorhanden, die nach § 30 BNatSchG oder Saarländischem Naturschutzgesetz geschützt wä-

ren. Aufgrund der o.g. Einschätzungen der Tier- und Pflanzenwelt ist von einer geringen biologischen Vielfalt innerhalb des Eingriffsgebietes auszugehen. Konkret zu klären, ist vor Abriss der Gebäude, ob sich Fledermäuse oder heimische Vogelarten im Plangebiet befinden (Artenschutzgutachten).

4.3.3 Schutzgut Boden

- Ausgangssituation

Gemäß Bodenübersichtskarte des Saarlandes sind für das Plangebiet Siedlungsflächen ausgewiesen. Das Plangebiet ist vollständig versiegelt. Daher sind keine natürlichen Böden mehr anzutreffen. Die natürlich anstehenden Pseudogley-Parabraunerden wurden anthropogen überprägt. Die Empfindlichkeit des Schutzguts Boden kann daher als gering eingestuft werden.

- Auswirkungen/ Prognose

Das Planungsgebiet befindet sich in der Innenstadt von Bexbach. Durch die entsprechend dichte städtische Bebauung sind die Böden im Planungsgebiet bereits heute vollständig versiegelt. Es sind keine natürlichen Böden mehr anzutreffen. Eine Zunahme von versiegelten Flächen im Vergleich zum Status quo ist durch die Planung nicht zu erwarten. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind daher bezogen auf das Schutzgut Boden nicht erforderlich.

4.3.4 Schutzgut Wasser

- Ausgangssituation

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Oberflächengewässer. Der verrohrte Bexbach durchquert das Plangebiet von Ost nach Westen. Das Plangebiet befindet sich in einem Vorranggebiet für Wasser und in Schutzzone III des geplanten Bexbacher Wasserschutzgebiet.

- Umweltauswirkungen/ Prognose

Da mit der Planung keine wesentliche Veränderung des Versiegelungsgrades im Plangebiet vorbereitet wird, sind negative Auswirkungen auf die Entwässerungssituation nicht zu erwarten. Es werden eher Flächen entsiegelt z.B. für die Gartengestaltung im Innenhof.

4.3.5 Schutzgut Luft und Klima

- Ausgangssituation

Ausgeprägte Kaltluftentstehungsgebiete, die als bedeutende Frischluftproduzenten fungieren, sind u.a. auch aufgrund der innerstädtischen Lage im Planungsgebiet nicht vorhanden.

- Umweltauswirkungen/ Prognose

Eine wesentliche Veränderung der lufthygienischen und klimatischen Situation ist durch die Planung nicht zu erwarten. Das derzeit bestehende Klima bleibt auch mit Umsetzung der Planung voraussichtlich erhalten. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft oder Klima sind nicht erforderlich.

4.3.6 Schutzgut Landschaft

- Ausgangssituation

Die Landschaft des Planungsgebietes ist aufgrund seiner innerstädtischen Lage überwiegend bebaut und deutlich vorbelastet. Freiflächen, die besonders schützenswert wären, liegen im Plangebiet nicht vor. Derzeit wird das Ortsbild durch das Gebäude der ehemaligen Post geprägt. Durch die L-förmige Bauweise und einer Gesamtlänge von rd. 110 m bildet das Gebäude einen Riegel zwischen dem Aloys-Nessler Platz und der Bahnhof- und Poststraße sowie dem Einzelhandelsmarkt mit seinem großen Parkplatz. Ortsbildprägend ist der historische Bahnhof, der unter Denkmalschutz steht. Vorgelagert findet sich der Busbahnhof.

- Umweltauswirkungen/ Prognose

Das Plangebiet ist bereits deutlich vorgeprägt, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind aufgrund der starken Vorprägung des Planungsgebietes nicht erforderlich.

4.3.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

- Ausgangssituation

Kultur und Sachgüter, die als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes für Einzelne, besondere Gruppen oder für die Gesellschaft insgesamt von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt in der Umgebung des Bahnhofempfangsgebäudes, das seit 1989 als Einzeldenkmal eingetragen ist. Baumaßnahmen müssen daher in dem betreffenden Areal nach § 6 Abs. 2 SDschG vom Landesdenkmalamt genehmigt werden.

- Umweltauswirkungen/ Prognose

Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes, falls im Zuge von Erdarbeiten im Gebiet Bodenfunde zutage treten. Vorlage des Bauentwurfs bei der zuständigen Landesdenkmalbehörde.

4.3.8 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Wechselwirkungen, die über die bei den einzelnen Schutzgütern berücksichtigten Funktionszusammenhänge hinausgehen, ergeben sich nicht. Es bestehen kei-

ne Wirkungszusammenhänge, die über das normale Maß hinausgehen, so dass eine negative Kumulation von erheblichen Auswirkungen nicht zu erwarten ist.

4.4 Entwicklungsprognosen

4.4.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Realisierung des B-Plans „Postareal Änderung 1“ sind voraussichtlich die vorgenannten Umweltauswirkungen verbunden. Durch die beschriebenen Kompensationsmaßnahmen können die negativen Umweltauswirkungen minimiert werden, so dass keine wesentlichen Risiken für die Schutzgüter zu erwarten sind. Bei der Realisierung der genannten Maßnahmen entstehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

4.4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Status-Quo-Prognose umfasst die voraussichtliche Entwicklung des Plangebietes ohne Realisierung des B-Plans „Postareal Änderung 1“. Ohne Realisierung des B-Plans kann das Vorhaben „Bau eines Seniorenheimes“ nicht realisiert werden. Da das Areal derzeit durch Leerstand geprägt ist, würde die Bausubstanz weiter verfallen, was eine erhebliche Störung des Ortsbildes zur Folge hat. Durch Umsetzung des Vorhabens geht gleichzeitig eine Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes einher. Eine Aufwertung des Postareal-Bereichs wäre ohne die Umsetzung der Baumaßnahme nicht möglich.

Insgesamt sind bei Nichtrealisierung der Planung ähnlich geringe Auswirkungen auf den Umweltzustand zu erwarten wie bei einer Realisierung.

4.4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß Anlage 1 Nr. 2d zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu prüfen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

Da sich die Planung zum B-Plan „Postareal 1. Änderung“ auf ein spezielles Plangebiet bezieht und die städtebauliche Zielsetzung sich nur hier umsetzen lässt, ist die Wahl eines alternativen Standorts nicht möglich.

4.4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung/ Verringerung und Kompensation Nutzbarmachung einer Fläche im Innenbereich

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist geregelt, dass zur Verringerung von zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sind.

Dieses Bauvorhaben stellt also durch Nutzung von Flächen im Innenbereich eine verträgliche Lösung der Schaffung von Baufläche, durch die Vermeidung der Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen dar. Die Bauleitplanung folgt somit dem Vermei-

dingsgebot nach § 1a Abs. 2 BauGB und hilft somit auch der Zersiedlung entgegen zu wirken.

Der § 1a Abs. 2 BauGB weist explizit darauf hin, dass die oben genannten Grundsätze bei der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Minimierung der Versiegelung

Die Grundflächenzahl wurde auf ein Maß (0,6) festgesetzt, welches die Nutzung als Seniorenzentrum und als gemischte Baufläche ermöglicht. In dem Innenhof sind neben Stellplätzen eine Gartenanlage sowie weitere kleinere Grünflächen geplant. Die Gartenanlage ist mit heimischen Bäumen und Sträucher zu begrünen.

Anpflanzen von Bäumen

Zur Kompensation von Umweltauswirkungen sind insgesamt 10 Hochstämme (siehe Pflanzliste) zu pflanzen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB. Die Standorte sind im Bebauungsplan kenntlich gemacht, können jedoch geringfügig abweichen.

Festsetzung privater Grünflächen

Zur Eingrünung des Gebietsrandes wurde eine private Grünfläche festgesetzt, (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) die gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen ist. Es sind stets standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

4.5 Zusätzliche Angaben

4.5.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Da durch den B-Plan „Postareal 1. Änderung“ für die Belange des Umweltschutzes nur geringfügige Veränderungen wahrscheinlich sind, werden keine zusätzlichen Erhebungen erforderlich. Im Rahmen des Verfahrens werden zudem unterschiedliche Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit beteiligt, um weitere Informationen u.a. den Belangen des Umweltschutzes einzuholen. Darüber hinaus wird ein Artenschutzgutachten vor Abriss der Gebäude erstellt.

4.5.2 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB sind die von dem Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 Abs. 3 BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten. Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB.

4.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Bexbach beabsichtigt den Bebauungsplan „Postareal“ 1. Änderung aufzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Ziele verfolgt:

- Ein Grundstück in der Innenstadt soll einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Standortes der ehemaligen Post,
- Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung des vorhandenen Ortsteils bzw. Planungsgebietes.

Eine ausführliche Beschreibung der mit dem B-Plan verfolgten Ziele und der Festsetzungen, kann seiner Begründung entnommen werden.

Im Rahmen des Umweltberichts ist eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden, durchgeführt worden.

Der Umweltbericht kommt nach Prüfung der Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung entstehen.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der neue B-Plan „Postareal 1. Änderung“ in Bezug auf die unterschiedlichen Schutzgüter nur geringfügige Veränderungen zur Folge hätte. Zudem ist die ökologische Qualität bzw. Bedeutung des Plangebietes aufgrund der vorhandenen, überwiegend baulichen Nutzung relativ gering.

Prüfung der umweltrelevanten Belange

Nach der Novelle des Baugesetzbuches vom 24. Juni 2004 sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes grundsätzlich im Rahmen einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen, Tiere und Landschaft sowie die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen, die Kulturgüter und die Sachgüter sind in die Abwägung einzustellen.

Eine vorläufige Untersuchung dieser Schutzgüter hat ergeben, dass keine Gründe vorliegen, die einer Bauleitplanung in der vorliegenden Form widersprechen.

5 Naturschutzrechtliche Erfordernisse

5.1 Vorbemerkungen

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind nach §§ 13 ff BNatSchG von den Gemeinden als Bestandteil des Bebauungsplans auszuarbeiten und aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Der naturschutzfachliche Planungsbeitrag, integriert in den Umweltbericht, wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.2 Örtliche Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wurde bisher von der Deutschen Bundespost als Hauptpostzentrale mit Verwaltung und Lager genutzt. Das Gebiet ist im Innenbereich komplett bebaut bzw. versiegelt. Daher können dort keine relevanten naturschutzrechtlichen Belange beeinträchtigt werden. Der Randbereich zur Poststraße, der bisher begrünt und mit Bäumen überstellt ist, wird auch in Zukunft in dieser Form erhalten bleiben bzw. wieder hergestellt werden.

Auf der Fläche des Planungsraums sind keine Artenschutzbereiche, Gebiete nach Vogelschutz-Richtlinie oder Flora-Fauna-Habitate kartiert.

5.3 Pflanzliste

Zur Begrünung des Plangebietes sollten stets einheimische Bäume und Sträucher verwendet werden. Die unten stehende Pflanzliste ist als Vorschlag zu sehen und nicht abschließend.

Pflanzliste	
BÄUME (Mindestgröße 14/16 3xv)	
Acer campestre	Feldahorn
Aesculus carnea	Scharlach Kastanie
Castanea sativa	Edelkastanie
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Sorbus aria	Mehlbeere
Obstbäume aller Arten als Hochstamm STU 10/12	
HECKENPFLANZEN (Mindestgröße 60/100, 2xv)	
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose

Rosa spinosissima	Bibernellrose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Eunonymus europaeus	Pfaffenhütchen

5.4 Pflanz- und Erhaltungsgebote

- Die im Planteil enthaltenen Gebote für Baumpflanzungen sind herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
- Die Pflanzungen sind spätestens im ersten Jahr nach Fertigstellung der Bau-
maßnahme zu realisieren.
- Auf die Einhaltung der DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau) ist
zu achten.

5.5 Prüfung artenschutzrechtlicher Belange

Auf der Fläche des Planungsraums sind keine Artenschutzbereiche, Gebiete nach
Vogelschutz-Richtlinie oder Flora-Fauna-Habitate kartiert.

Aufgrund der bereits seit längerem im Plangebiet und in der unmittelbaren Nach-
barbebauung vorhandenen Nutzungsart ist innerhalb des Planbereichs nicht mit
Vorkommen besonders schützenswerter Arten und Lebewesen zu rechnen.

Trotzdem ist zu prüfen, ob nachfolgende Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1
BNatSchG erfüllt sind:

1. Wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu
fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur
zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogel-
arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und
Wanderungszeiten erheblich zu stören: eine erhebliche Störung liegt vor, wenn
sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art
verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders ge-
schützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstö-
ren.
4. Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwick-
lungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschä-
digen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Eine erste örtliche Erhebung erbrachte keine Hinweise auf eine besondere Schutz-
bedürftigkeit.

5.6 Besonders geschützte und bestimmte andere Arten

Im Rahmen dieser Prüfung ist zu untersuchen, ob infolge des Eingriffs Biotope zerstört werden, die für dort lebende Tiere und Pflanzen besonders geschützter und bestimmter anderer Arten nicht ersetzbar sind.

Potentiell möglich wären dies die Lebensräume streng geschützter Fledermausarten, europäischer Vogelarten sowie wärmeliebender Reptilien. Vogel- und Reptilienarten wurden nicht festgestellt. Da aber nicht auszuschließen ist, dass sich in den Gebäuden noch Schlafplätze von Fledermäusen befinden, sollte vor dem geplanten Abriss der Gebäude eine Begehung und Prüfung auf das Vorkommen von Fledermausarten vorgenommen werden.

6 PLANVERWIRKLICHUNG UND BODENORDNUNG

6.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in Privateigentum. Die angrenzenden Straßen und Plätze befinden sich im Besitz der Stadt Bexbach bzw. des Saarlandes (LII.O.).

6.2 Bodenordnung

Für die Umsetzung der Planung ist keine gesetzliche Bodenordnung erforderlich.

6.3 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Poststraße (Ein- und Ausfahrt, Anlieferung, etc.) erschlossen. Die Poststraße mündet unmittelbar in einen Verkehrskreisel. Über den an das überörtliche Straßennetz angeschlossen wird. Ebenfalls ist die Anschlussstelle Homburg der BAB 6 in wenigen Minuten erreichbar.

6.4 Bauabschnitte

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Einzelmaßnahme handelt, ist nur ein Bauabschnitt vorgesehen.

7 VERFAHRENSABLAUF

7.1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat von Bexbach hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 1. Änderung zum Bebauungsplan „ Postareal“ beschlossen.
Dieser Beschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

7.2 Frühzeitige Beteiligung der Bürger (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom _____ bis einschl. _____ in Form einer öffentlichen Auslegung statt.

7.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Nachbargemeinden (§2 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 mit (E-Mail) vom _____ unterrichtet und zur Äußerung bis zum _____ aufgefordert.

7.4 Beschluss über die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der Stadtrat von Bexbach hat in der Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

7.5 Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Anlagen hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis einschl. _____ öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

7.6 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom _____ nach § 4a Abs.4 BauGB unterrichtet und zur Äußerung bis zum _____ aufgefordert.

7.7 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Der Stadtrat von Bexbach hat die vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB in der Sitzung vom _____ geprüft.

7.8 Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Der Stadtrat von Bexbach hat in der Sitzung am _____ den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung, beschlossen.

7.9 Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Der Satzungsbeschluss des Stadtrats von Bexbach über den Bebauungsplan, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der Begründung wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am _____ unter Hinweis auf den Ort seiner Auslegung ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan „Postareal“ 1. Änderung wirksam.

8 AUSWERTUNG DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

8.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Es gingen keine Stellungnahmen ein.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH, NL Südwest** weist darauf hin, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Kommunikationslinien vermieden werden.

Das **Oberbergamt des Saarlandes** weist darauf hin, dass sich das Vorhaben in einer ehemaligen Steinkohlenkonzession befindet. Bei Ausschachtungsarbeiten sollte auf Anzeichen von altem Bergbau geachtet werden. Bei Funden sollte das Oberbergamt informiert werden.

Das **Landesdenkmalamt** weist darauf hin, dass sich das Vorhaben in der Umgebung des Bahnhofempfangsgebäudes liegt, das seit 1989 als Einzeldenkmal eingetragen ist. Daher müssen Baumaßnahmen in dem betreffenden Areal nach § 6 Abs. 2 SDschG vom Landesdenkmalamt genehmigt werden.

Die **Obere Landesplanungsbehörde** bemängelt, dass der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Er entspricht dem Entwurf des in der Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplans. Bebauungspläne, die nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, bedürfen der Genehmigung der Landesplanungsbehörde.

Der **Landesbetrieb für Straßenbau** hat keine grundsätzlichen Bedenken, sofern dem LfS vorgelegt wird, welche zusätzliche Verkehrsbelastung zu erwarten ist. Arbeiten im öffentlichen Raum sind planerisch dem LfS vorzulegen zur Zustimmung bzw. zur Genehmigung.

Der **Entsorgungsverband Saar, Abwasserwirtschaft**, schickt einen Auszug aus der Kanaldatenbank des sich vor Ort befindlichen Hauptsammlers. Bei höheren Anforderungen an die Lagegenauigkeit werden Sondierungen empfohlen.

Das **Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz** weist auf die Bestimmungen des Vorranggebietes Wasser hin, in dem das Plangebiet liegt. Ferner sollte eine Artenschutzprüfung hinsichtlich streng geschützter Fledermaus- und heimische Vogelarten erstellt werden. Die Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf das Grundwasser und Trinkwasser sind darzulegen.

Das **Bergamt** nimmt zu der Störfall-Verordnung Stellung. Da das geplante Vorhaben deutlich außerhalb des engeren Schutzbereiches liegt, ist eine gegenseitige Betroffenheit nicht gegeben.

8.3 Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

[wird im Laufe des Verfahrens ergänzt]

8.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

[wird im Laufe des Verfahrens ergänzt]

9 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 (7) BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Stadt Bexbach als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen.

Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung.

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

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis.

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 (5) BauGB werden insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt (vergleiche § 1 (6) BauGB:

9.1 Abwägungsrelevante Belange

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Verhältnisse vorfindet.

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungszusammenhang. Gegenüber befindet sich der historische Bahnhof. Vorgelagert ist der Busbahnhof. Ein großflächiger Einkaufsmarkt liegt westlich des Plangebietes. Nördlich befindet sich die Zufahrt zum Aloys-Nessler-Platz. Es schließen sich die Wohngärten der Bebauung in der Kolpingstraße an.

Im vorliegenden Fall ist zu prüfen, ob durch die Bebauung Auswirkungen auf die umgebende Bebauung ausgehen. Im Ergebnis wurden folgende Punkte herausgefunden:

- Das Plangebiet ist von den für ein faktisch Mischgebiet typischen Nutzungen umgeben. Es ist davon auszugehen, dass sich durch das Seniorenheim keine negativen Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung ergeben.
- Durch den Ausschluss der Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und Dienstleistungen und Gewerbebetriebe, die dem Erotiksektor zugerechnet werden können wird dies gewährleistet.

- Im umgekehrten Fall gehen von der benachbarten Bebauung keine negativen Einflüsse auf das Plangebiet aus.
- Konfliktsituationen zu der benachbarten Bebauung sind nicht zu erwarten.
- Erhebliches Verkehrsaufkommen ist nicht zu erwarten. Es handelt sich lediglich um Ziel- und Quellverkehr (Beschäftigte, Anlieferung und Besucher).

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

Die Bauleitplanung soll dafür Sorge tragen, dass die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewahrt sind. Das Plangebiet befindet sich in einem innerörtlichen Bereich. Durch den Bau des Seniorenheimes werden die Wohnbedürfnisse älterer Menschen gewahrt.

Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung.

Mit dem Bau des Seniorenheimes wird auf die Bedürfnisse der alten und behinderten Menschen eingegangen.

Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind bei der Aufstellung der Bebauungspläne die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die Planung befindet sich weder innerhalb von Schutz- und Vorranggebieten, noch innerhalb von FFH-Lebensraumtypen. Auch eine Beeinträchtigung von außerhalb des Plangebietes gelegenen Schutzgebiete kann aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.

Der Geltungsbereich selbst ist als eine ungenutzte versiegelte und mit Leerstand bebaute Fläche zu betrachten, ohne größere ökologische Wertigkeit.

Umweltbelange	Auswirkungen der Planung
Mensch einschließlich menschliche Gesundheit	Durch die Bebauung ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit oder auf die benachbarte Bevölkerung
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine innerörtliche komplett versiegelte Fläche. Es ist davon auszugehen, dass sie von geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz ist. Auch für die anderen Naturpotentiale ist sie wegen der isolierten Lage und ohne Verbundwirkung von

	<p>geringer Bedeutung.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass durch die Baumaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen für Pflanzen und Tiere verursacht werden. Da die für die Bebauung in Anspruch genommenen Flächen keine hochwertigen Strukturen aufweisen, haben sie kaum Bedeutung für die biologische Vielfalt.</p> <p>Durch eine Begrünung der unbebauten Flächen kann der Eingriff minimiert werden.</p>
Boden	Die mit einer Bebauung einhergehende Versiegelung hat aufgrund der Ausgangssituation keinen Einfluss auf Grund und Boden.
Wasser, Grundwasser, Oberflächenwasser, Hochwasser	Oberflächengewässer oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Die Bewirtschaftung des Oberflächenwassers wird durch Versickerung und Aufstellen von Zisternen geregelt. Aufgrund der bestehenden Versiegelung ist das Plangebiet für die Grundwasserneubildung ohne Bedeutung.
Luft und Klima	Auf die Schutzgüter Luft und Klima sind kaum Auswirkungen zu erwarten.
Kultur und sonstige Sachgüter	Kultur und sonstige Sachgüter werden durch die geplante Bebauung nicht betroffen.
Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000 Gebiete	Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Natura 2000 Gebiete sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.
Fazit	Insgesamt ist durch das Bauvorhaben mit geringen Auswirkungen auf die Umweltbelange zu rechnen.

Durch die umgebende Bebauung und Straßen ist das Gebiet als durch Lärm und Bewegungsunruhe einzustufen.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass bei den genannten Schutzgütern nur zu geringen und kleinräumlich begrenzten, nicht erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft kommen wird. Durch die Nutzung dieser Fläche wird unbeeinträchtigter Außenbereich mit größerer Bedeutung für die Naturpotentiale freigehalten von Bebauung. Deshalb sind die genannten Beeinträchtigungen vertretbar.

Belange des Verkehrs

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Poststraße. Durch den Innenhofbereich kommt es lediglich zu Ziel- und Quellverkehr. Die Stellplätze werden im Innenhof geschaffen. Negative Auswirkungen auf den Gesamtverkehr sind aufgrund des relativ geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens nicht zu erwarten. Bezüglich des ÖPNV

ist anzumerken, dass das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und Busbahnhof liegt.

Achtungsabstand zu Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Achtungsabstands von 2.200 m um den Betriebsbereich des Kernkraftwerks Bexbach, einer Anlage im Sinne des BImSchG, allerdings ganz am äußeren Rand des Schutzbereiches. Ein Gutachten gem. KAS 18-Leitfaden – Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung wird aus folgenden Gründen nicht erforderlich:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Errichtung eines Seniorenwohnheims mit Arztpraxis und Apotheke. Dabei handelt es sich um ein Mischgebiet. Es liegt mit etwa 2.000m Abstand weit außerhalb des engeren Schutzbereichs.

Nach § 3 Abs. 5d BImSchG, der Art. 13 Abs. 2 Seveso-III- Richtlinie umsetzt, ist das Abstandsgebot nur für folgende schutzbedürftige Nutzungen zu beachten:

- Ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete,
- Öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete
- Freizeitgebiete
- Wichtige Verkehrswege
- Erholungsgebiete
- Sowie unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle bzw. besonders empfindliche Gebiete.

Bei der Bauleitplanung „Postareal 1. Änderung“ handelt es sich um ein Seniorenheim mit Arztpraxis und Apotheke. Somit ist das Abstandsgebot gemäß den o.g. Ausführungen zu beachten. Diese Nutzungen können zwar nicht das Risiko eines schweren Unfalls vergrößern, jedoch die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern.

Für die künftige Innenstadtentwicklung und geplante Entwicklungen von schutzwürdigen Nutzungen im Einzelfall wie bei der vorliegenden Bauleitplanung ist eine Abwägung der planenden Kommune erforderlich. Im Rahmen des Abwägungsgebotes nach § 1 (7) BauGB ist zu gewährleisten, dass die Risiken einer geplanten Neuansiedlung von schutzwürdigen Nutzungen der störfallrelevanten, städtebaulichen und sozioökonomischen Belange sachgerecht gewürdigt werden.

Nachfolgende städtebauliche und sozioökonomische Belange können in die Abwägung eingestellt werden und sprechen für die geplante Entwicklung des Projekts „Seniorenheim mit Arztpraxis“:

- Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Umbau vorhandener Ortsteile
- Erhaltung, Entwicklung, Aufwertung zentraler Versorgungsbereiche

- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen
- Masterplan Städtebauliches Entwicklungskonzept.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß den im Baugesetzbuch verankertem Abwägungsgebot (§1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt. In diesem Verfahren wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet.

Argumente für die Aufstellung des Bebauungsplanes

- Bestehendes öffentliches Interesse und der Nachfrage der Bevölkerung nach einem Seniorenheim
- Einbeziehung einer ungenutzten innerörtlichen Fläche in den Bebauungszusammenhang
- Keine maßgeblichen umweltschützenden Belange betroffen
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Keine Auswirkungen auf den Klimaschutz
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

9.2 Fazit

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Mit der Inanspruchnahme einer innerörtlich ungenutzten Freifläche wird dem Gebot „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen.

Die Fläche ist für den Naturschutz von geringer Bedeutung, daher ist der Eingriff auch vertretbar,

die relativen Umweltbelange wurden in der Abwägung geprüft und mit Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen die Eingriffe minimiert. Die Auswirkungen der Nutzungsänderungen können als nicht erheblich eingestuft werden. Aufgrund der geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit des Plangebietes ist der Eingriff vertretbar.

Schutzgebiete nach EU, Bundes- oder Landesrecht werden von der Planung nicht berührt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der o.g. Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Stadt Bexbach zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan an dem vorgesehenen Standort zu realisieren.

Bearbeitet: 11.02.2019

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. FH Horst Wonka
Beratender Ingenieur , IngK Rhld.-Pf., Nr. 405
66989 Nünschweiler, Höheischweiler Weg 10
Tel. 06336 / 9211-0 Fax. 06336 / 9211-11

Der Bebauungsplan wird ausgefertigt.

Bexbach, den2019

(Bürgermeister)

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Bexbach, den _____

(Bürgermeister)