

NW.05.07 „Bei der Würzbachhalle“

Begründung zum Bebauungsplan in der Stadt Blieskastel,
Stadtteil Niederwürzbach

ENTWURF

22.03.2019



KERN
PLAN

NW.05.07 „Bei der Würzbachhalle“

Im Auftrag:



Stadt Blieskastel
Paradeplatz 5
66440 Blieskastel

IMPRESSUM

Stand: 22.03.2019, Entwurf

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

M. Sc. Lisa Müller, Umweltplanung und Recht

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 · info@kernplan.de

K E R N
P L A N 

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	14
Auswirkungen des Bebauungsplans, Abwägung	18

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Auf der Fläche der alten Würzbachhalle im Blieskasteler Stadtteil Niederwürzbach ist die Errichtung eines Seniorenzentrums sowie einer Wohnanlage für betreutes Wohnen geplant.

Die derzeitige Planung sieht hierbei einen kammförmigen Gebäudekomplex mit drei im östlichen Teil angesiedelten Solitärbauten vor. Die Schwerpunktnutzung der Hauptanlage wird eine Pflegeeinrichtung werden, wobei die Solitärbauten mit barrierefreien Wohnungen ausgeführt werden sollen.

Der ruhende Verkehr ist teilweise oberirdisch durch angelegte Parkplätze und teilweise unterirdisch durch eine Tiefgarage geregelt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes NW.05.00 „Bei der Würzbachhalle“ (1978) bzw. des Bebauungsplanes NW.05.05 „Bei der Würzbachhalle“ (5. Änderung; 2009). Demnach ist für die Fläche der alten Würzbachhalle eine öffentliche Grünfläche festgesetzt (Bebauungsplan NW.05.05 „Bei der Würzbachhalle“) sowie für die östlich daran angrenzende Fläche ein Sondergebiet SO

für Erholung, Sport und Freizeit (Bebauungsplan NW.05.00 „Bei der Würzbachhalle“). Die Planung ist danach nicht realisierungsfähig.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Stadt Blieskastel hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes NW.05.07 „Bei der Würzbachhalle“ beschlossen.

Der Bebauungsplan NW.05.07 „Bei der Würzbachhalle“ ersetzt in seinem Geltungsbereich die rechtskräftigen Bebauungspläne NW.05.00 „Bei der Würzbachhalle“ (1978) bzw. NW.05.5 „Bei der Würzbachhalle“ (5. Änderung; 2009).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 6.850 m². Die genauen Grenzen des Bebauungsplanes können dem beigefügten Lageplan entnommen werden.

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 sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung im Innenbereich). 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 weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 6.850 qm in Anspruch nimmt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über



Drohnaufnahme mit Blick auf den Geltungsbereich aus südlicher Richtung

die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder 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.

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 Blieskastel stellt das Gebiet als Sondergebiet für Erholung, Freizeit und Sport dar. Somit ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.



Drohnenaufnahme mit Blick auf den Geltungsbereich aus östlicher Richtung

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich befindet sich in der Ortsmitte vom Blieskasteler Stadtteil Niederwürzbach, unweit des Würzbacher Weiher und des Bahnhofs „Würzbach Saar“.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die angrenzenden Gehölz- und Grünstrukturen des Würzbaches,
- im Osten durch die Zuwegung zur Kindertagesstätte „St. Hubertus Niederwürzbach“,
- im Süden durch die Straßenverkehrsfläche der „Würzbachhallen Straße“ sowie
- im Westen durch das Gelände des angrenzenden Tennisplatzes.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Nutzung des Plangebiets, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst die Fläche der alten Würzbachhalle sowie die östlich daran an-



Blick auf das Plangebiet aus südwestlicher Richtung

schließende Grün-/ Freifläche bis zur Zuwegung zur Kindertagesstätte „St. Hubertus“.

Bereits seit mehreren Jahren wird die alte Würzbachhalle nicht mehr genutzt und steht leer. Die neue Würzbachhalle wurde ca. 100 m westlich des Plangebietes errichtet.

Bei der an die alte Würzbachhalle anschließenden Fläche handelt es sich um eine unbebaute Grün-/Freifläche mit vereinzelt Gehölzstrukturen. Die Fläche ist zum größ-

ten Teil ohne Nutzung, lediglich ein kleiner Bereich wird als Bolzplatz genutzt.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist in erster Linie durch Einrichtungen der sozialen und Sportinfrastruktur (Würzbachhalle, Tennisplätze, Spielplatz, Kindertagesstätte, Grundschule) und durch Wohnnutzungen geprägt, sowie durch Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (z. B. Gastronomiebetriebe).

Unweit des Plangebietes findet sich zudem der Würzbacher Weiher als Naherholungsgebiet mit Wanderwegen und gastronomischen Betrieben rund um den See.

Aufgrund der zentralen Lage und der Umgebung, die überwiegend durch Einrichtungen der sozialen und Sportinfrastruktur und durch Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen geprägt ist, ist für das Plangebiet Wohnnutzung im Allgemeinen und die vorgesehene Nutzung „Seniorenzentrum und betreutes Wohnen“ im Speziellen prädestiniert.

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich im Eigentum der Stadt Blieskastel.



Blick auf das Plangebiet aus östlicher Richtung

Topografie des Plangebiets

Das Plangebiet ist reliefarm. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (insbesondere auf die Festsetzung der Baufenster) auswirken wird.

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird über die südlich angrenzende „Würzbachhallen Straße“ erschlossen. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die L 111 (Bezirksstraße) bzw. die L 234 (Metzer Straße), jeweils südlich des Plangebietes gelegen. Die nächsten Autobahn-Anschlussstellen finden sich ca. 6 km (BAB 6 - AS 6 „St. Ingbert Mitte“) bzw. 11,5 km (BAB 8 - AS 30 „Einöd“) entfernt.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die ca. 400 m südwestlich gelegene Bushaltestelle „Abzw. Bahnhof“ (Buslinie 506 Richtung Hauptbahnhof Saarbrücken bzw. Eisenwerk St. Ingbert). In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet (ca. 200 m entfernt) findet sich zudem der Bahnhof „Würzbach Saar“ (Regionalbahnstrecke Saarbrücken Hbf - Pirmasens Hbf).

Weiterer Erschließungsanlagen bedarf es zur Realisierung des Vorhabens nicht.

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits



Blick auf die leer stehende alte Würzbachhalle

grundsätzlich in der unmittelbaren Umgebung vorhanden (Wasser, Elektrizität, etc.).

Das Plangebiet ist im modifizierten Mischsystem zu entwässern. Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern oder in den Würzbach einzuleiten. Sollte eine Versickerung oder eine Einleitung in den Würzbach technisch nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen.

Gemäß des Kartendienstes zur potenziellen Versickerungseignung ist der Geltungsbereich für eine Versickerung ungeeignet (Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 22.01.2018).

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.

Standortalternativen

Für die Entwicklung der Fläche der alten Würzbachhalle im Stadtteil Niederwürzbach bestehen konkrete Planungsabsichten.

Das Grundstück liegt zentral inmitten des Ortszentrums von Niederwürzbach, unweit des Naherholungsgebiets „Würzbacher Weiher“ und hat somit auch eine große städtebauliche Bedeutung. Eine Inanspruchnahme anderer Flächen im Außenbereich wird dadurch vermieden.

Das Plangebiet ist derzeit zum Teil bebaut (alte Würzbachhalle, leer stehend), zum Teil handelt es sich um unbebaute Grün-/Freiflächen. Insgesamt fehlt es dem Plangebiet in exponierter Lage an städtebaulicher und gestalterischer Qualität. Eine zukunftsfähige und hochwertige Entwicklung ist somit erforderlich.

Für die Entwicklung des Standortes eignen sich angesichts der umliegenden Nutzungen, in erster Linie Einrichtungen der sozialen und Sportinfrastruktur (Würzbachhalle, Tennisplätze, Spielplatz, Kindertagesstätte, Grundschule), Wohnbebauung und Nutzun-



Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet); Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 22.01.2019)

gen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, neben Wohnnutzung nur wenige Alternativen. Die geplante Nutzung muss mit der vorhandenen Nutzung verträglich sein. Insbesondere das Störgradpotenzial für die umgebende Wohnnutzung sowie die städtebaulich gestalterischen Anforderungen stellen Entwicklungshemmnisse dar.

Diesen Umständen trägt die Realisierung von Wohnbebauung und eines Seniorenzentrums Rechnung. Eine Weiterentwicklung des Standortes mit intensiver gewerblicher Nutzung hätte hingegen Konfliktpotenzial.

Die Wohnbebauung sowie das Seniorenzentrum sind realisierbare, vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs begründbare Nutzungen und eine konfliktarme Alternative. Durch die geplante Nachverdichtung wird die Stadt Blieskastel der anhaltenden Nachfrage nach (seniorengerechtem) Wohnraum gerecht.

Eine Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung kann aus den dargelegten Gründen außen vor bleiben.

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Stadtteil Niederwürzbach: Nahbereich des Mittelzentrums Blieskastel
Vorranggebiete	Der zu überplanende Bereich befindet sich gemäß Landesentwicklungsplan Saarland, Teilabschnitt „Umwelt“, in einem Vorranggebiet für Grundwasserschutz.
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> • (Z 12) Konzentration der Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten entlang der Siedlungsachsen (ausgewogene Raumstruktur, Vermeidung flächenhafter Siedlungsstrukturen, Erreichbarkeitsverhältnisse): erfüllt • (Z 17) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale: erfüllt • (Z 32) Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen statt Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen: erfüllt • keine Restriktionen für das Vorhaben
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> • Baureifmachung für zweckentsprechende Nutzung eines untergenutzten Grundstückes • als Wohnungsbedarf sind für den Stadtteil Niederwürzbach 1,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt • keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebots
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> • Lage innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes (Zone III) • Lage innerhalb des Biosphärenreservats Bliesgau (Entwicklungszone) • Darüber hinaus formuliert das LAPRO keine weiteren Funktionszuweisungen oder Entwicklungsvorschläge


	Ein- wohner (Stand: 31.12. 2017)	Bedarfs- faktor	WE-Be- darf 2018- 2032	Reserve FNP in ha	Sied- lungs- dichten in WE/ha	WE Re- serven	WE in Bau- lücken in B-Plänen nach §30, §33 und §34 Abs.4 BauGB	WE Bedarf aktuell*
Spalten	A	B	C	D	E	F	G	H
Berechnung			A/1000xBx15			DxE		C-F-G
Stadtteil Niederwürz- bach	3.771	1,5	85	5,8	15	87	67	-69


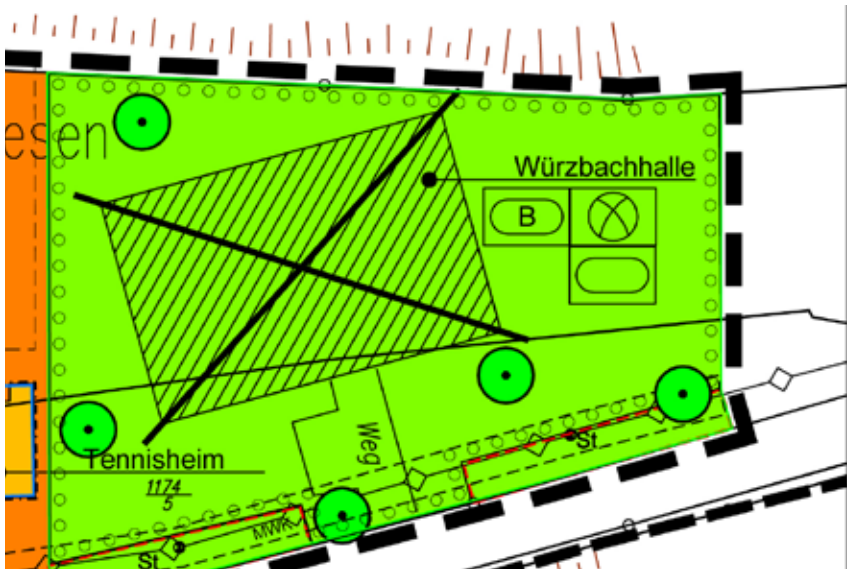
Baulücken und künftiger Wohnungsbedarf im Stadtteil Niederwürzbach; Quelle: Stadt Blieskastel, Stand: November 2018

(*) Die Stadt Blieskastel erarbeitet derzeit ein Wohnbauflächenkonzept. Ziel ist es, die Wohnbauflächen in der Form anzupassen, dass gesamtstädtisch eine ausgeglichene Wohnbauflächenbilanz dargestellt werden kann. Die Landesplanung ist hierüber informiert.

Kriterium	Beschreibung
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	Nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, Nationalparks	<ul style="list-style-type: none"> • Ca. 350 m westlich des Geltungsbereiches findet sich ein Landschaftsschutzgebiet. Auswirkungen sind nicht zu erwarten. • Ca. 1 km südöstlich findet sich ein Naturschutzgebiet. Auswirkungen sind nicht zu erwarten. • geplantes Wasserschutzgebiet; hier ist Augenmerk auf den Grundwasserschutz zu legen
Biosphärenreservat Bliesgau	<ul style="list-style-type: none"> • Niederwürzbach liegt innerhalb der Entwicklungszone des Biosphärenreservats Bliesgau • die Verordnung über das Biosphärenreservat Bliesgau vom 30. März 2007 (Abl. d. S. v. 19.04.2007, S. 874 ff.) sieht lediglich für die Kern- und Pflegezonen Verbote und Regelungen vor • gem. § 10 SNG, Abs. 3 Nr. 3 soll innerhalb der Entwicklungszonen auf der Grundlage einer aktiven Bürgerbeteiligung eine nachhaltige Regionalentwicklung betrieben werden • insbesondere der Bau einer Alten- und Pflegeeinrichtung auf einer innerörtlichen Baulücke kann, anders als die Ausweitung des Siedlungsraumes in das Umland, als Baustein einer nachhaltigen Regionalentwicklung gelten
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	Nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	Nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<p>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Biotoptypen bzw. von Arten innerhalb des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> • keine Fundorte gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2013 Saarland, Stand Januar 2019) innerhalb des Geltungsbereiches; vom Friedhof Niederwürzbach liegt ein Fundortnachweis der Zauneidechse (Gehm 2012) vor; im weiteren Umkreis von 500m Nachweise der Zwergfledermaus (Gebäude an der Bezirksstr., Gerber 2012) sowie der Kleinen Königslibelle (Anax parthenope) und dem Spitzenfleck (Libellula fulva) am nahegelegenen Niederwürzbacher Weiher • keine Arten oder Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) betroffen; auch im 500 m-Korridor keine Funddaten • keine n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope im Umfeld, nächstgelegene Fläche am „Panzergraben“ ca. 500m östlich • keine Lebensraumtypen n. Anh. 1, FFH-Richtlinie betroffen; nächstgelegene Flächen erst am „Augst“ im Umfeld der Moto-Cross-Bahn ca. 500 m südlich
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungsfrist vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem 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"> • der ca. 6.850 m² große Geltungsbereich liegt innerhalb der geschlossenen Ortslage von Niederwürzbach zwischen Würzbach und Würzbachhallenstraße, östlich der Tennisplatzanlage • der Geltungsbereich umfasst die alte Würzbachhalle (soll zurückgebaut werden) mit Stellplätzen und versiegeltem Eingangsbereich und die benachbarte als Parkrasen angelegte Freifläche • um Würzbachhalle Zierrasen, Ziergehölze (neben Eingang) und einzelne Solitäre: ein mehrstämmiger Bergahorn und zwei Kiefern (BHD ca. 40 cm) vorne und zwei alten Bergahorn an der östlichen Seite • Bereich hinter der Halle ungenutzt mit zwei Bergahorn, Unterstand mit Ahorn-Verjüngung bzw. randlich mit Brombeerhecken eingewachsen, hier befindet sich ein geöffneter Frachtcontainer • Stellfläche am Rand des Geltungsbereiches mit insgesamt 6 mittelalten Bergahorn (BHD ca. 35 bis 60 cm) • Parkrasenfläche mit Bolzplatz am östlichen Ende

Kriterium	Beschreibung
	<p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage innerhalb der bebauten Ortslage von Niederwürzbach • hohe Fahrzeug- und Fußgängerbewegungen durch nahegelegenen Tennisplatz, Kindergarten und Schule <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • weder ABSP-Artenpool noch ABDS führen im unmittelbaren Umfeld planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten auf; für die von Gehm im Bereich des Friedhofes 2012 nachgewiesene thermophile Zauneidechse hält die eher schattig-humide Planungsfläche neben dem Würzbach nicht die notwendigen Habitatrequisiten vor (= grabbare Eiablagesubstrate, exponierte, besonnte Flächen zur Thermoregulation, Versteck-/Überwinterungsmöglichkeiten) • die Fläche ist als potenzieller Brutstandort für Gehölzbrüter unter denjenigen Vögeln zu werten, die auch in den Siedlungsraum vordringen, hierbei bieten die Gehölzstrukturen entsprechende Brutmöglichkeiten • in Bezug auf das Vorkommen von Fledermäusen ist davon auszugehen, dass der Geltungsbereich von den in den Siedlungs- bzw. Siedlungsrandbereich vordringenden Arten (u. a. Fransen-, Zwerg-, Mücken- und Flughautfledermaus, Großer und Kleiner Abendsegler) als Jagdraum genutzt wird, für die Zwergfledermaus liegt ein Nachweis in unmittelbarer Nähe (Bezirksstr.) vor • alle Bäume wurden auf Spalten und Höhlen als potenzielle Quartiere für Fledermäuse überprüft: selbst die älteren Exemplare haben augenscheinlich keine derartigen Strukturen ausgebildet • unter der Annahme fehlender Höhlen- und Spaltstrukturen ist davon auszugehen, dass Gehölzgebundene Quartiere von Fledermäusen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorkommen • auch die nicht mehr genutzte Würzbachhalle weist an der Außenfassade keine geeigneten Strukturen auf (wie z. B. abstehende Verblendungen oder Spalten an Fassaden- oder Dachanschlüssen) • die glatte, senkrechte Fassade und fehlende Gebäudenischen beschränken auch die Brutmöglichkeiten für Gebäudebrüter unter den Vögeln deutlich; Altnester oder sonstige Spuren von Nisttätigkeiten wurden jedenfalls nicht gefunden, auch nicht innerhalb des offenstehenden Frachtcontainers • weitere planungsrelevante Arten sind aufgrund fehlender essentieller Habitatstrukturen (Laichmöglichkeiten für Amphibien, Besonnungs-/Überwinterungsplätze oder grabfähige Eiablagesubstrate für Reptilien) und spezifischer Nahrungs- bzw. Wirtspflanzen (Schmetterlinge) nicht zu erwarten <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Avifauna</u>: der Baum- und Gehölzbestand bietet geeignete Brutmöglichkeiten für siedlungsholde Gehölzbrüter; im Fall einer Gehölzrodung stellen die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5, Nr. 2, BNatSchG eine hinreichende Vermeidungsmaßnahme in Bezug auf das Tötungsverbot n. § 44, Abs. 1 Nr. 1, BNatSchG (Entfernung von Gelegen oder Nestlingen) dar • aufgrund der Lage ist davon auszugehen, dass die Fläche eher von euryöken/ubiquitären Arten genutzt wird, die landesweit mehr oder weniger häufig und verbreitet sind bzw. aufgrund ihres weiten Lebensraumspektrums in der Lage sind, vergleichsweise einfach andere Standorte zu besiedeln oder auf diese auszuweichen • damit ist im Regelfall für die hier (potenziell) vorkommenden europäischen Vogelarten die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang (das Schädigungsverbot nach Nr. 3 des § 44 Abs. 1 BNatSchG betreffend) weiterhin erfüllt bzw. der Erhaltungszustand der lokalen Population (das Störungsverbot unter Nr. 2 des § 44 Abs. 1 BNatSchG betreffend) weiterhin gewahrt • insofern kommen die Schädigungs-/Störungstatbestände nicht zum Tragen. • tradierte Niststandorte, deren Entfernung den Verbotstatbestand n. § 44, Abs. 1 Nr. 3, BNatSchG auslösen können (Spechthöhlen, spezifische Gebäudestrukturen) sind nicht vorhanden • <u>Fledermäuse</u>: nach Inaugenscheinnahme befinden sich auf der Fläche weder frostsichere (potenzielle) Höhlenquartiere noch andere Übertragungsmöglichkeiten in Form von Ritzen und Spalten am Gebäude oder an der (im Falle des Bergahorn eher gering strukturierten) Rinde des Baumbestandes

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • sollten dennoch Übertagungsmöglichkeiten am Gehölzbestand übersehen worden sein, dann gilt auch für die Fledermäuse, dass das Tötungsverbot durch Einhaltung der gesetzlichen Rodungsfristen ausgeschlossen werden kann, da die Tiere sich dann in ihren frostsicheren Winterquartieren befinden • durch das sichere Fehlen von Wochenstuben oder Winterquartieren innerhalb des Planungsbereiches ist der Störungstatbestand und eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die eine populationspezifische Relevanz hätten, ebenfalls auszuschließen <p>Artenschutzrechtlich begründete Vermeidungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zur Vermeidung der Tötung von nistenden Vögeln oder in Rindenstrukturen übertagenden Fledermäusen sind die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39 Abs. 5 BNatSchG zwingend einzuhalten <p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadengesetzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen • da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essenzielle Bedeutung als Lebensraum i. S. d. § 19 Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i. V. mit dem Umweltschadengesetz nicht zu erwarten • bei entsprechender Festsetzung der o. g. Maßnahmen ist daher eine Freistellung von der Umwelthaftung im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: Sondergebiet für Erholung, Freizeit und Sport (Quelle: Flächennutzungsplan Stadt Blieskastel); Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt, Konsequenz: FNP wird im Wege der Berichtigung angepasst</p> 

Kriterium	Beschreibung
Bebauungsplan	<p data-bbox="587 215 1453 360">Lage innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Bei der Würzbachhalle“ (1978) bzw. dessen 5. Änderung (2009). Für die Fläche der alten Würzbachhalle demnach Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche (5. Änderung Bebauungsplan „Bei der Würzbachhalle), für die östlich daran angrenzende Fläche Festsetzung eines Sondergebiets SO für Erholung, Freizeit und Sport (Bebauungsplan „Bei der Würzbachhalle“).</p> <p data-bbox="587 383 1007 412">Die Planung ist danach nicht realisierungsfähig</p>  <p data-bbox="587 1014 1098 1043">Bebauungsplan NW.05.00 „Bei der Würzbachhalle (1978)</p>  <p data-bbox="587 1653 1219 1682">Bebauungsplan NW.05.05 „Bei der Würzbachhalle (5. Änderung, 2009)</p>

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 und 11 Abs. 2 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet

Gem. § 4 BauNVO

Ein Allgemeines Wohngebiet ist ein Baugelände, dessen Zweckbestimmung vorwiegend im Wohnen liegt. Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet sind neben der Wohnnutzung auch Nutzungen zulässig, die die Wohnruhe nicht wesentlich stören und die neben der Versorgung der gesellschaftlichen Kommunikation und der Daseinsfürsorge dienen.

Für den östlichen Bereich des Plangebietes ist im Zusammenhang mit dem Sondergebiet die Errichtung einer Wohnanlage für

betreutes Wohnen vorgesehen. Aufgrund der geplanten Nutzung bietet sich die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet WA für diesen Bereich an.

Im Gegensatz zum Sondergebiet soll hier bei reduzierter Nachfrage die Option der Wohnnutzung ohne besondere Zweckbindung und weiterer verträglicher Nutzungen bestehen.

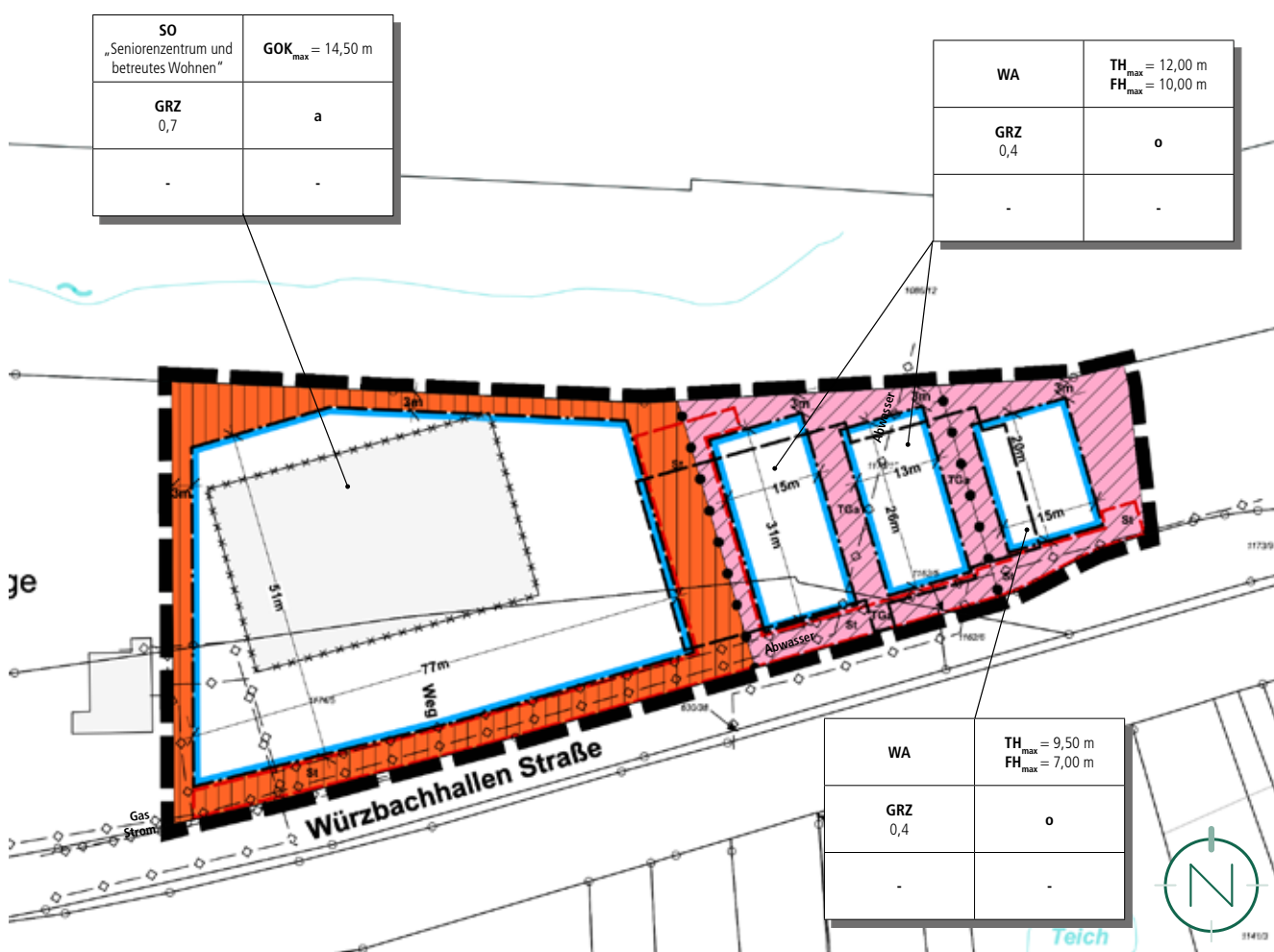
Bauplanungsrechtlich ist durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet nicht von Beeinträchtigungen auf die angrenzenden Wohngebiete auszugehen. Somit sind durch den Verordnungsgeber die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewahrt.

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

Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 - 5 BauNVO angeführten Nutzungen: Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese u. a. aufgrund ihrer möglichen Immissionsbelastung nachteilige Auswirkungen auf die Wohnnutzung sowie auf die Wohnruhe und -qualität haben können.

Auch dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen dieser Nutzungen kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden. Insbesondere Tankstellen haben üblicherweise ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und sind auf eine gute Erreichbarkeit angewiesen.



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

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind darüber hinaus aus gestalterischen Aspekten nicht integrierbar.

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

Sonstiges Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung: Seniorenzentrum und betreutes Wohnen

Gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

Der Bebauungsplan soll den Bau eines Seniorenzentrums und einer Wohnanlage für betreutes Wohnen und pflegebetreutes Wohnen für jüngere Pflegebedürftige ermöglichen. Als Art der baulichen Nutzung wird aus diesem Grund ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum und betreutes Wohnen“ festgesetzt. Damit wird dem bestehenden Bedarf in der Stadt Blieskastel nach einer solchen Einrichtung Rechnung getragen.

Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Ein in diesem Sinne wesentlicher Unterschied liegt dann vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in § 2 bis 10 BauNVO geregelten Grundtypen zuordnen und sich deshalb sachgerecht nicht mit einer auf sie gestützten Festsetzung erreichen lässt.

Hier ist ein Baugebiet gewählt, in dem ausschließlich Pflegeheime, Betreutes Wohnen, Gemeinschaftsräume und Sozialstationen zulässig sein sollen.

Zwar ließen sich betreute Wohnformen in Pflegeheimen wegen der Begriffsbestimmung des § 3 Abs. 4 BauNVO, wonach zu den Wohngebäuden auch solche zählen, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, auch in Baugebieten verwirklichen, in denen Wohngebäude zulässig sind. Die gewünschte planungsrechtliche Situation ließe sich aber nicht mehr durch differenzierte Festsetzung nach § 1 Abs. 5 BauNVO schaffen, weil durch die Festsetzung einer so einseitigen Nutzungsstruktur die allgemeine Zweckbestimmung der in Frage kommenden Baugebiete nicht mehr gewahrt bliebe.

Die besondere Funktion und Bedeutung eines Seniorenzentrums rechtfertigt daher die Festsetzung als Sondergebiet und ge-

währleistet, dass es hier nicht zu anderen Nutzungen kommt.

Die zulässige Nutzungsart wird auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts definiert. Zulässig sind demnach auch alle für das Seniorenzentrum erforderlichen Nutzungen und funktional damit im Zusammenhang stehenden Einrichtungen. Einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung wird damit entgegengewirkt.

Maß der baulichen Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen

Ergänzend zur Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung über die Höhe baulicher Anlagen geregelt und so auf eine Maximale begrenzt.

Die festgesetzten Höhen sind unter Beachtung geringfügiger Spielräume aus dem Städtebaulichen Konzept abgeleitet, das Anlage zum städtebaulichen Vertrag bildet. Mit der Definition der Höhe der baulichen Anlagen wird insgesamt das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zur umgebenden Bebauung zu verhindern und eine angemessene Integration ohne erhebliche Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes zu erreichen.

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.

Die Festsetzung, dass die Gebäudeoberkante ausnahmsweise durch technische Aufbauten überschritten werden darf, dient der Gewährleistung des ordnungsgemäßen Betriebes der baulichen Anlage.

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 Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück ge-

währleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die gewählte Grundflächenzahl orientiert sich eng an der städtebaulichen Konzeption und der gewünschten städtebaulich verdichteten Nachnutzung. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA ist demnach eine GRZ von 0,4 sowie im Bereich des Sonstigen Sondergebietes SO eine GRZ von 0,7 zulässig.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 entspricht gemäß § 17 BauNVO der Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten. Die Festsetzung einer GRZ von 0,7 für das Sonstige Sondergebiet SO liegt gemäß § 17 BauNVO unterhalb der zulässigen Obergrenze für Sondergebiete.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA darf die Grundflächenzahl gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Während eine Überschreitung der GRZ im Allgemeinen Wohngebiet WA auf 0,6 vom Verordnungsgeber gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO vorgesehen ist, handelt es sich bei der Überschreitung auf die GRZ von 0,8 durch die Tiefgarage um eine gemäß BauNVO zulässige Ausnahme.

Um die Auswirkungen, die aus der Überschreitung der GRZ durch die Tiefgarage auf die Funktion des Bodens resultieren, zu kompensieren, wird festgesetzt, dass das Dach der Tiefgarage zu begrünen ist.

Mit der Überschreitung der Grundflächenzahl wird der besonderen städtebaulichen Situation und damit auch dem Erfordernis der Innenentwicklung Rechnung getragen. Der Verzicht auf die Überschreitung der Obergrenze würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung des Grundstücks führen (§ 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO), die vorgesehene Konzeption wäre nicht realisierungsfähig.

Der Grundstücksfläche i. S. v. § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen. Gemeinschaftsanlagen sind hierbei private Anlagen, die einem begrenzten Kreis von Grund-

stückseigentümern gehören, die durch die gemeinsame Errichtung und Unterhaltung einer Verpflichtung aus gesetzlichen Vorschriften nachkommen (z. B. Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze).

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 Nachbargrenzen auf den Baugrundstücken angeordnet werden.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA wurde eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauGB festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Baukörper darf 50 m nicht überschreiten. Dies ist aufgrund des Zuschnitts der Baufenster ohnehin nicht möglich.

Für das Sondergebiet SO wurde eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauGB festgesetzt. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit zulässiger Gebäudelänge über 50 m eröffnet ein höheres Maß an Flexibilität bei der Bemessung des Baukörpers. Ein Heranbauen an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen ist dabei unzulässig.

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 gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Baugrenzen orientieren sich unter Beachtung geringfügiger Spielräume an der städtebaulichen Konzeption der geplanten Bebauung.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der

überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die zur Versorgung und Entsorgung des Baugebietes dienenden Anlagen (z. B. Blockheizkraftwerk) sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Stellplätze und Garagen).

Damit ist eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Flächen für Stellplätze und Garagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes oberirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bereitgestellt. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Der Stellplatzschlüssel ist den örtlichen Bauvorschriften zu entnehmen. Dieser ist aus stadtplanerischer Sicht ausreichend.

Flächen für Tiefgaragen mit Zufahrten

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Ergänzend zur Festsetzung der Flächen für Stellplätze werden Flächen für Tiefgaragen mit Zufahrten festgesetzt. Dies dient ebenfalls der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein zusätzliches unterirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes.

Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bereitgestellt.

Dabei kann die Tiefgarage von Nutzungen des Allgemeinen Wohngebietes und des Sondergebietes gemeinsam genutzt werden.

Tiefgaragen mit Zufahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür festgesetzten Flächen für Tiefgaragen mit Zufahrten zulässig.

Zugänge, Wege, Rampen, Notausgänge, Zufahrten für Rettungsfahrzeuge, Anleiterflächen und weitere Erschließungselemente sowie Optionsflächen für Lüftungsschächte sind von diesen Festsetzungen ausgenommen. Dies gewährleistet die notwendige Flexibilität und eröffnet geringfügigen Spielraum bei der Ausgestaltung und Bauausführung.

Die dadurch bedingte Überschreitung der GRZ durch Zuwegungen und sonstige befestigte und gestaltete Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist unbedenklich.

Unterirdische Hauptleitungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die Verläufe der unterirdischen Hauptleitungen (Wärme, Wasser, Elektro) werden als vorhandene Versorgungsleitungen in den Bebauungsplan übernommen.

Baumaßnahmen im Bereich der Leitungen bzw. deren Umverlegungen sind mit dem zuständigen Ver-/Entsorgungsträger abzustimmen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der zentralen innerörtlichen Lage der Plangebietsfläche in unmittelbarer Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnbebauung im Norden und dem Würzbacher Weiher als Naherholungsgebiet im Westen 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 Landschafts- und Stadtbild erzielt.

Die Festsetzung dient insbesondere der Eingrünung der Stellplätze, der nicht baulich genutzten Flächen und der Tiefgarage / des Garagengeschoßes zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und zum Ausgleich der Versiegelung.

Innerhalb des Plangebietes sind mind. 11 Bäume zu pflanzen. Dies entspricht etwa der Zahl der bereits innerhalb des Bebauungsplanes NW.05.05 „Bei der Würzbachhalle“ (5. Änderung; 2009) sowie innerhalb des Bebauungsplanes NW.05.00 „Bei der Würzbachhalle (1978) entlang der Würzbachhallen Straße festgesetzten Bäume, die insbesondere aufgrund der Unterbringung des ruhenden Verkehrs entfallen.

Auf weitergehende Festsetzungen insbesondere die Verortung der zu pflanzenden Bäume, wird verzichtet, da so noch Flexibilität bei der gärtnerischen Anlage verbleibt.

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die Festsetzung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dient dem Erhalt der naturraumtypischen und gebietsprägenden Gehölze im Plangebiet.

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

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m §§ 49–54 Landeswassergesetz)

Die festgesetzte Abwasserbeseitigung dient der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebiets. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden.

Das Plangebiet ist im modifizierten Mischsystem zu entwässern. Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern oder in den Würzbach einzuleiten. Sollte eine Versickerung oder eine Einleitung in den Würzbach technisch nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen.

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

Für Bebauungspläne können gem. § 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 Stadtbildes definiert und vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Landschaftsbild.

Auswirkungen des Bebauungsplans, 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 Bebauungsplans 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
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

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 Lebensbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das

Plangebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich das Sondergebiet und das Allgemeine Wohngebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die Umgebung und in die direkte Nachbarschaft einfügt. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietslich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen können.

Bei den vorgesehenen Nutzungen (Seniorenzentrum und betreutes Wohnen) handelt es sich um besondere Formen des Wohnens, die einen geringen Störgrad aufweisen. Gleiches gilt für die sonstigen Nutzungen des Allgemeinen Wohngebietes, sofern hier das betreute Wohnen nicht fortgeführt werden sollte. Die unmittelbare Umgebung dient in erster Linie als Standort für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und dem Wohnen bzw. als Standort von Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gegenseitige Beeinträchtigungen dieser Nutzungen sind bisher keine bekannt und auch künftig nicht zu erwarten.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Eine Unterschreitung des Grenzabstandes erfolgt nicht. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung der baulichen Anlagen ist somit gewährleistet.

Es kommt somit zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die vorgesehene Planung.

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.

Mit dem demografischen Wandel wird auch die Nachfrage nach Einrichtungen für Senioren und betreutem Wohnen weiter steigen. Mit dem vorliegenden Vorhaben werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Seniorenzentrums und einer Wohnanlage für betreutes Wohnen in Niederwürzbach geschaffen. Die bislang untergenutzte bzw. mit der leerstehenden alten Würzbachhalle bestandene Fläche wird für eine Neuentwicklung (Neubau eines Seniorenzentrums und einer Wohnanlage für eine besondere Form des Wohnens) bereitgestellt.

Mit der Schaffung eines Seniorenzentrums und eines Angebotes an betreutem Wohnen wird die Stadt Blieskastel der aus dem demografischen Wandel resultierenden Nachfrage gerecht. Auch für die künftigen Bewohner ist die unmittelbare Nachbarschaft von Seniorenzentrum und betreutem Wohnen ein Vorteil.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Stadt- und Landschaftsbilds

Das Grundstück ist seit der Schließung der alten Würzbachhalle überwiegend untergenutzt und befindet sich somit in einem entwicklungsbedürftigen Zustand.

Durch die zukunftsfähige Entwicklung des Grundstückes, d. h. den Bau eines Seniorenzentrums und einer Wohnanlage für betreutes und durch eine städtebaulich hochwertige architektonische und gestalterische Konzeption wird das Erscheinungsbild des Grundstückes und des direkten Umfeldes städtebaulich und gestalterisch deutlich aufgewertet. Dies gilt auch, sofern andere Nutzungen aus dem Katalog des Allgemeinen Wohngebietes realisiert werden.

Da es sich um eine spezielle Form des Wohnens handelt, ist aufgrund des Betriebskonzeptes ein Baukörper erforderlich, der sich so nicht direkt aus der Umgebung ableiten lässt. Dennoch wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, die dem begegnen (u. a. Regelung der Gebäudehöhen). Von der Anordnung und Gestaltung der geplanten Baukörper geht somit keine erheblich dominierende Wirkung aus. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen garan-

tiert darüber hinaus ausreichend Freiflächen auf dem Grundstück.

Zudem tragen auch die Begrünungen im Plangebiet (u. a. Begrünung der oberirdischen Stellplätze) dazu bei, dass keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild entstehen.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine untergenutzte bzw. mit der leerstehenden alten Würzbachhalle bestandene Fläche in innerörtlicher Lage.

Aufgrund der Vorbelastungen, resultierend aus der teilweisen Versiegelung des Geltungsbereiches und der Nutzung als Stellplatzfläche, der zentralen Lage an der Würzbachhallen Straße sowie der hohen Fahrzeug- und Fußgängerbewegungen in der direkten Umgebung (u. a. durch Tennisplätze, Kindergarten, Grundschule), finden über das bisherige Maß hinausgehende relevante Eingriffe in Natur und Landschaft nicht statt. Die potenziellen Auswirkungen auf umweltschützende Belange sind gering.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind die Lebensraumstrukturen des Plangebietes und der näheren Umgebung stark eingeschränkt, sodass der Geltungsbereich aktuell nur eine geringe ökologische Wertigkeit für Tiere und Pflanzen hat. Auch hinsichtlich der Arten und Biotope sowie der biologischen Vielfalt ist der Geltungsbereich geringwertig und deutlich beeinträchtigt. Das Gebiet hat keine besondere naturschutzfachliche oder ökologische Bedeutung. Von dem Planvorhaben sind keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten betroffen. Es kommen ebenfalls keine Tier- oder Pflanzenarten mit besonderem Schutzstatus vor, sodass der geplanten Nutzung auch keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind nicht betroffen.

Gem. § 13 a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

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

Mit der Realisierung der geplanten Nutzung wird es zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen, das in erster Linie durch die Bewohner der Wohnanlage, die Besucher sowie die Beschäftigten hervorgerufen werden wird. Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Plangebietes auf oberirdischen Stellplatzflächen sowie in einer Tiefgarage geordnet. Dies trägt dazu bei, dass ruhender Verkehr und Parksuchverkehr in der Würzbachhallen Straße vermieden werden.

Aufgrund der ausreichenden Dimensionierung der Würzbachhallen Straße kann der zusätzlich entstehende Verkehr problemlos aufgenommen werden.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes vorhanden. Unter Beachtung der Kapazitäten und der getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Das Grundstück ist durch den aktuellen Gebäudebestand (alte Würzbachhalle), der abgerissen werden soll, bereits teilweise versiegelt. Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zwar zu neuen Versiegelungen, aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch insgesamt ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist aus Vorsorgegründen ein Hinweis zum Abfluss des Wassers bei Starkregenergie aufgenommen.

Auswirkungen auf private Belange

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

Es sind keine nachteilige Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten.

ten. 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).

Zudem kann der gestiegenen Nachfrage nach Senioreneinrichtungen und entsprechenden Angeboten für betreutes Wohnen und pflegebetreutes Wohnen für jüngere Pflegebedürftige Rechnung getragen werden.

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 Bebauungsplans

- Revitalisierung einer entwicklungsbedürftigen Fläche im Innenbereich, Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung
- Mit der Schaffung eines Seniorenzentrums sowie eines Angebots für betreutes Wohnen und pflegebetreutes Wohnen für jüngere Pflegebedürftige wird die Stadt Blieskastel der aus dem demografischen Wandel resultierenden Nachfrage gerecht
- Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, Ordnung des ru-

henden Verkehrs auf dem Grundstück sowie keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

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

Fazit

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