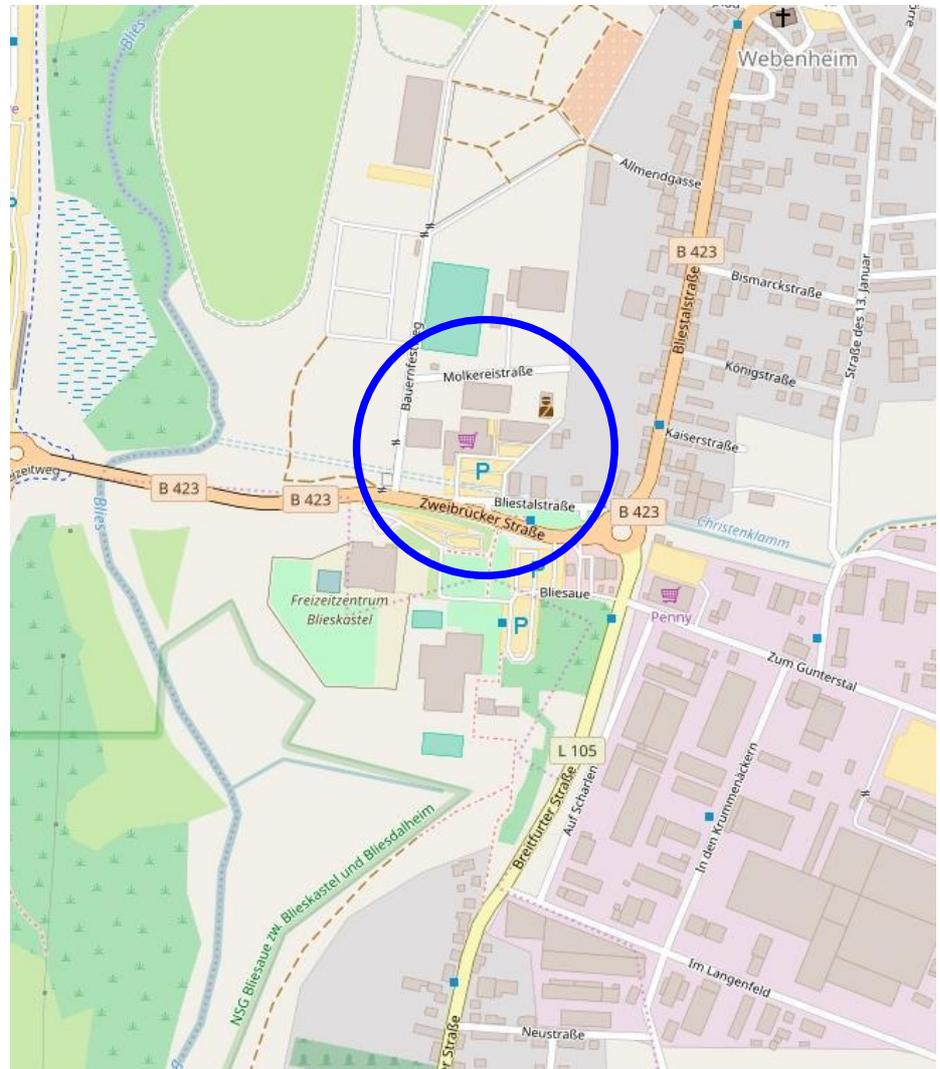




BEBAUUNGSPLAN WH.08.03 „BLIESAUE II. BA“ TEIL C: BEGRÜNDUNG



Quelle: www.openstreetmap.de, ohne Maßstab, genordet

**Stand: Entwurf für die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Blieskastel
Völklingen, im März 2018



ARBEITSGRUPPE STADT- UND
UMWELTPLANUNG GMBH

Saarbrücker Straße 178
66333 VÖLKLINGEN
Tel. 06898 / 33077
Fax. 06898 / 37403
e-mail: info@agsta.de

Inhaltsverzeichnis

1	VORBEMERKUNGEN	3
2	BESTANDSSITUATION	4
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	5
4	PLANUNGSERFORDERNIS UND GEPLANTE ENTWICKLUNG	10
5	GEPLANTE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN.....	11
6	PLANUNGALTERNATIVEN.....	16
7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG - ABWÄGUNG	17

1 VORBEMERKUNGEN

- Aufstellung* In seiner Sitzung am 02.02.2017 hat der Rat der Stadt Blieskastel den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans WH.08.03 „Bliesau II. BA“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltbericht gefasst. Damit erfolgt die 3. Teiländerung des bestehenden Bebauungsplans WH.08.00 „Bliesau II. BA“. Die agstaUMWELT - Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung GmbH, Saarbrücker Straße 178, 66333 Völklingen - wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes beauftragt.
- Planungserfordernis* Das Planungserfordernis ergibt sich aus der Notwendigkeit zur Steuerung der Entwicklung und Neuordnung des Gebietes, da die bereits vorhandenen und zukünftig geplanten Nutzungen in Teilbereichen nicht mehr den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 1989 bzw. dem Gebietstyp eines Mischgebietes entsprechen. Um den bestehenden Betrieben die Möglichkeit der Bestandssicherung und zukünftige Entwicklungspotenziale einzuräumen, ist eine Änderung der Festsetzungen notwendig.
- Verfahren* Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB sind erfüllt:
- Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm.
 - Durch die Änderungen wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bewirkt.
 - Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter sind nicht gegeben.
 - Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.
- Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplan abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan der Stadt Blieskastel ist im Wege der Berichtigung anzupassen.
- Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den frühzeitigen Beteiligungen, von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen werden. Im vorliegenden Fall wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht.

2 BESTANDSSITUATION

- Lage im Raum* Das Plangebiet liegt an der B 423 im Westen des Stadtteils Webenheim zwischen der bebauten Ortslage und der Blies.
- Die Fläche des Plangebiets beträgt etwa 2,5 ha und wird im Norden durch die Molkereistraße begrenzt. Im Osten wird die an die Gewerbeflächen angrenzende Mischbebauung aus Wohngebäuden und Polizeiinspektion einbezogen. Im Süden grenzen die Bliestalstraße/B 423 und im Westen der Bauernfestweg den Geltungsbereich ab. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- Bestandsbeschreibung* Im Gebiet befinden sich überwiegend gewerbliche Nutzungen, wie ein Autohaus mit einer Lagerhalle, ein Motorradhändler, ein Lebensmitteldiscounter-Markt und ein Drogeriemarkt.
- Darüber hinaus finden sich verschiedene weitere Nutzungen, wie eine Polizeidienststelle, zwei Wohngebäude, teilweise mit einer gastronomischen Nutzung im Erdgeschoss, sowie drei Stellplatzanlagen im Planungsgebiet.
- Städtebauliche Situation* Die Umgebung des Plangebietes weist sehr unterschiedliche Nutzungen auf. Im Norden befinden sich großflächige Sportanlagen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Sondergebietsflächen ausgewiesen sind. Im Osten schließt sich eine I- bis II-geschossige Wohnbebauung an, die nicht planungsrechtlich überplant ist. Im Westen auf der gegenüberliegenden Seite der B 423 befindet sich das Freizeitzentrum Blieskastel sowie die Geschwister-Scholl-Oberschule, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bliesau I. BA“ liegen und ebenfalls als Sondergebiet festgesetzt sind. Westlich des Planungsgebietes liegen Überschwemmungsflächen der Blies. Auf Grund der sehr heterogenen Bauungs- und Nutzungsstrukturen der umliegenden Flächen ist es umso wichtiger, eine geordnete städtebauliche Entwicklung des hier vorliegenden Planbereiches über die Bauleitplanung zu regeln.
- Erreichbarkeit* Das Gebiet ist derzeit im Süden von der B 423 sowohl in Richtung Zweibrücken als auch in Richtung Blieskastel angebunden und somit gut erschlossen. Die nördlichen Bereiche werden durch den Bauernfestweg und die Molkereistraße erschlossen.
- Ein direkter Zugang zum ÖPNV besteht über die Bushaltestelle „Freizeitzentrum“ in beide Richtungen der B 423. Damit ist eine Anbindung an die Innenstadt Blieskastels, sowie u.a. nach Homburg, Zweibrücken und Saarbrücken gegeben. Die gegenüber liegende Straßenseite kann durch eine Fußgängerunterführung in räumlicher Nähe sicher erreicht werden.
- Naturraum* Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Einheit „St. Ingberter Senke“ (Nr. 2.03.01.03). Diese ist Teil der Sandgebiete des Saar-Nahe Berglandes (2.03.01S).
- Boden* Das Plangebiet befindet sich vollständig in einem Siedlungsbereich.
- Schutzgebiete* Naturschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht betroffen.
- Es sind keine Natura2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat- bzw. EU-Vogelschutz-Richtlinie) betroffen.
- Innerhalb des Plangebietes sind keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope vorhanden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig in der Schutzzone 3 des Wasserschutzgebietes (WSG) Bliestal.

Angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Blieskastel, das nicht tangiert wird. In einer Entfernung von ca. 175 m sind zudem entlang der Blies ein FFH- und ein Vogelschutzgebiet ausgewiesen, die jedoch nicht von der Planung betroffen sind.

Das Gebiet befindet sich im Biosphären-Reservat Bliesgau, jedoch außerhalb der Kernzone, sodass keine Einschränkungen hieraus hervorgehen.

ABSP Die „Daten zum Arten- und Biotopschutz (ABSP)“ enthalten keine Aussagen zu der Fläche des Geltungsbereichs. Allerdings ist ein großflächiger Bereich entlang der Blies, der in ca. 100 m Entfernung vom Planungsgebiet liegt, als ABSP- Fläche gekennzeichnet. Dieser Bereich wird von der Planung nicht tangiert.

Rote Liste Eine Betroffenheit von Arten der Roten Liste ist nicht gegeben.

LAPRO Das LAPRO stellt angrenzend an das Plangebiet ein Kaltluftentstehungsgebiet mit entsprechender Kaltluftentstehungsbahn entlang der Blies dar. Diese klimatisch bedeutsamen Flächen sind weitestgehend von der Bebauung frei zu halten, werden aber von der Planung nicht berührt.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

LEP Umwelt Der Landesentwicklungsplan (LEP) – Teilabschnitt Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur) vom 13. Juli 2004 weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit ein Vorranggebiet für Grundwasserschutz und ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz aus.

Ziffer (56) des LEP Umwelt gibt vor, dass bei Bau- und Infrastrukturmaßnahmen in Vorranggebieten des Grundwasserschutzes (GSW) *„durch Auflagen sicherzustellen (ist), dass eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung nicht eintritt.“*

Ein Teil der Flächen des Plangebiets liegt innerhalb des im LEP festgelegten Vorranggebietes für Hochwasserschutz (VH). Laut Ziffer (60) des Textteils des LEP Umwelt gilt: *„In Vorranggebieten für Hochwasserschutz (VH) sind Überschwemmungsgebiete festzusetzen. In VH sind jegliche Siedlungserweiterungen und –neuplanungen (d.h. Wohnen, Gewerbe, Einrichtungen für Freizeit und Sport) unzulässig. Wenn aus überwiegenden Gründen des Wohls der Allgemeinheit in VH Flächen für bauliche Anlagen (z.B. Infrastruktureinrichtungen wie Straßen und Brücken) in Anspruch genommen werden müssen, so ist das Retentionsraumvermögen und der schadlose Hochwasserabfluss durch kompensatorische Maßnahmen zu sichern. (...)“*

Die Konkretisierung eines VHs erfolgt gemäß LEP Umwelt in Überschwemmungsgebieten (ÜSG). Fast der gesamte Bereich, der von der geplanten Bebauungsplanänderung betroffen ist, befindet sich im 1998 festgesetzten Überschwemmungsgebiet.



Abb. 1: Grobe Abgrenzung des Bereiches der geplanten Bauungsplan-Änderung innerhalb des Überschwemmungsgebietes Blies von 1998

Derzeit befindet sich die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes in Überarbeitung und es soll eine Anpassung erfolgen. Das geplante Überschwemmungsgebiet fällt in erheblichem Maße kleiner aus und erstreckt sich nur noch über einen Teil, der von der Bauungsplan-Änderung betroffenen Flächen.

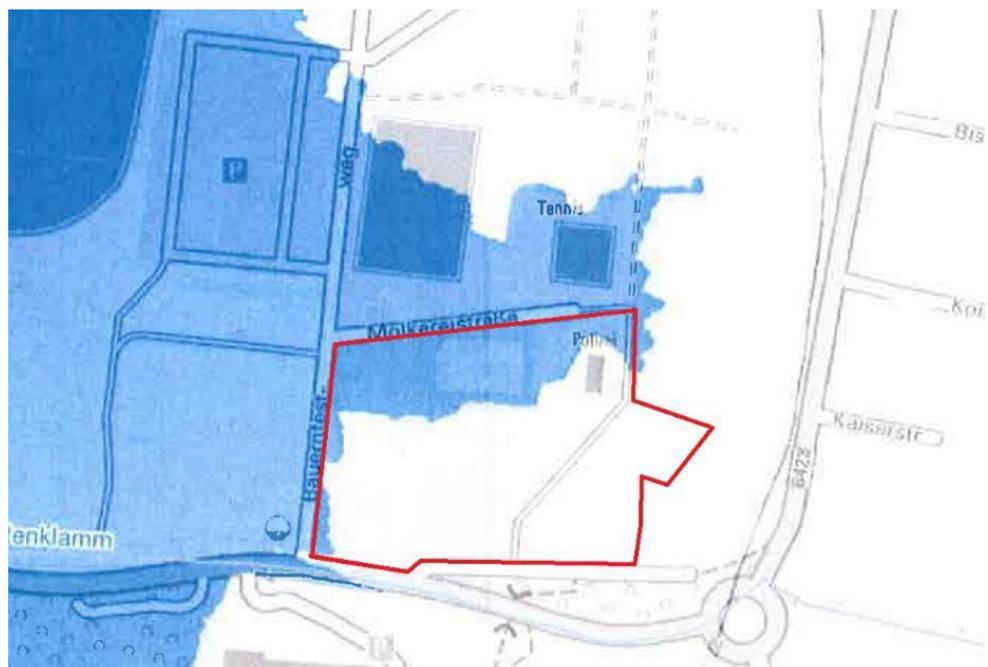


Abb. 2: Grobe Abgrenzung des Bereiches der geplanten Bauungsplan-Änderung innerhalb des geplanten Überschwemmungsgebietes

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem VH liegt, wurde grundsätzlich von einem Zielkonflikt ausgegangen, auch wenn sich das VH in erster Linie auf bereits bebaute Gebiete erstreckt. Um die Verträglichkeit der Bebauungsplanänderung mit den Zielen der Raumordnung zu überprüfen, wurde auf Antrag der Stadt Blieskastel vom 17. November 2017 ein Zielabweichungsverfahren eingeleitet.

Bei dem innerhalb des von dem Zielabweichungsverfahren betroffenen Teils des Plangebietes handelt es sich mit einem Parkplatz und einer Lagerhalle sowie zu geringem Teil der Polizeidienststelle, um nahezu vollständig versiegelte Flächen. Es handelt sich um Flächen, die bereits als Baugebiete im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt sind. Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen Baugebiete ausgewiesen, aber durch erstmalige Festlegung von Baufenstern, Teilflächen neu als überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Auf Grund der Lage der geplanten Änderungen innerhalb eines VH besteht insofern das Erfordernis eines Zielabweichungsverfahrens.

Mit Bescheid vom 14. Februar 2018 liegt das Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens vor. Im Ergebnis der raumordnerischen Abwägung wird von der Landesplanungsbehörde festgestellt, dass die beantragte Zielabweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge des Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt "Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)" vom 13. Juli 2004 (LEP, Teilabschnitt „Umwelt“), nicht berührt werden. Damit wird der Zielabweichung vom Vorranggebiet für Hochwasserschutz (VH) zugestimmt.

Entscheidend wirkt sich aus, dass für den Planbereich neuere Berechnungen der Wasserbehörden zeigen, dass im Falle eines HQ100 nur noch der nördliche Teilbereich (ehemaliger Lebensmittelmarkt bzw. zukünftig verkleinerte Lagerhalle) überschwemmt wird. Die Neuberechnung des HQ100 wurde im Rahmen der Umsetzung der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL) durchgeführt. Gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarte ist der aktuelle HQ100 Bereich wesentlich kleiner als das festgesetzte ÜSG und damit auch des VH. Der Teilbereich der Erweiterung des Lebensmittel-Discountermarktes liegt nach diesen neueren Erkenntnissen außerhalb eines HQ100 und wird nach Neuausweisung des ÜSG außerhalb der Überschwemmungsbereichskulisse liegen.

Die Neuausweisung des ÜSG wird gegenwärtig durchgeführt. Die öffentliche Auslegung und Bekanntmachung ist bereits erfolgt, derzeit läuft die Prüfung der Stellungnahmen. Die bestehende ÜSG-Verordnung wird erst durch die Festsetzung der neuen ÜSG-Verordnung ersetzt. Bis dahin gilt die bisherige ÜSG-Verordnung. In die Planzeichnung des Bebauungsplanes wird daher die formal noch geltende Grenze der bestehenden ÜSG-Verordnung nachrichtlich übernommen und die geplante Abgrenzung als Hinweis eingestellt.

Trotz der bestehenden formalen Restriktionen, ist aus den neueren Hochwassergefahrenkarten zu schlussfolgern, dass der Bereich der geplanten Lebensmittel-discounter-Erweiterung bei einem HQ100 nicht mehr betroffen sein wird. Die Reduzierung der Hochwassergefahr wirkt sich positiv auf die Verträglichkeit des Planvorhabens aus. Die überplante Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche soll genau in diesem Bereich erfolgen. Im weiterhin vom HQ100 betroffenen Bereich wird die überbaubare Grundstücksfläche dagegen reduziert, was vor dem Hintergrund einer möglichen Überschwemmung positiv zu werten ist.

Hinzu kommt, dass es sich um bereits bebaute Bereiche handelt, die als Baugebiete in einem rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt sind. Damit sind es keine natürlichen Überschwemmungsbereiche, sondern Flächen, deren Retentionsfunktion bereits eingeschränkt ist. Entscheidend ist, dass durch die geplanten Änderungen die überbaubare Grundstücksfläche - insgesamt betrachtet - nicht erhöht wird. Damit kann sichergestellt werden, dass das verbliebene Retentionsvermögen auch weiterhin erhalten bleibt bzw. sogar erhöht wird.

Dies wurde nachvollziehbar bilanziert und durch die Untere Wasserbehörde im Rahmen der Beteiligung im Zielabweichungsverfahren bestätigt. Durch den Neubau der Halle für das Autohaus und die Erweiterung des Lebensmittel-Discountmarktes werden rd. 1.150 qm zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche benötigt. Demgegenüber steht ein Flächengewinn von rund 1.500 qm durch den Abriss des ehemaligen Lebensmittelmarktes und der Retentionsraumverlust kann entsprechend ausgeglichen werden.

Letztlich ausschlaggebend ist auch die Bestätigung der Unteren Wasserbehörde, dass aus fachtechnischer Sicht die Vorgaben des WHG für geplante Einzelvorhaben erfüllt werden können. Im Einzelnen wird bestätigt, dass

- ein ausreichend großer Retentionsraumausgleich möglich ist,
- durch die Lage innerhalb bestehender Bebauung nicht von einer negativen Beeinflussung von Wasserstand und Abfluss auszugehen ist,
- Hochwasserschutzeinrichtungen in diesem Bereich nicht vorhanden sind und
- eine hochwasserangepasste Bauweise durch bauliche Maßnahmen gewährleistet werden kann.

Diese Einschätzung ist bedeutsam, da weiterhin überbaubare Grundstücksflächen im potenziellen Überflutungsbereich liegen und entsprechend dafür Sorge zu tragen ist, dass der Hochwasserabfluss schadlos erfolgen und Retentionsraum kompensiert werden kann. Letztlich ist auch entscheidend, dass es sich um Erweiterungen im Bestand handelt. Eine alternative Standortverlagerung würde zu erheblichen und größeren Eingriffen führen und gegebenenfalls die Versorgungsfunktion im Stadtteil Webenheim gefährden.

Aufgrund des gegenüber dem Bestand geringeren Eingriffs und einem möglichen Retentionsraumausgleich sowie einer nachweislich verringerten Hochwassergefahr wird das VH in seiner Funktion nicht erheblich beeinträchtigt oder gar in Frage gestellt, sodass die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Die Abweichung vom VH ist unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar.

LEP Siedlung

Blieskastel ist im Landesentwicklungsplan (LEP) – Teilabschnitt Siedlung vom 04. Juli 2006 als Mittelzentrum im ländlichen Raum eingeordnet.

Die Vorhaben, die mit der Änderung des Bebauungsplanes verbunden sind, betreffen die im LEP Siedlung formulierten Ziele und Grundsätze für die Ansiedlung, Erweiterung und Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen. Der vorhandene Lebensmittel-Discountmarkt plant seine Verkaufsfläche (VK) von 950 auf 1.120 qm zu vergrößern. Zu diesem Zweck soll ein Sondergebiet „Einzelhandel“ festgesetzt werden. Mit der künftigen Verkaufsfläche von ca. 1.120 qm ist dieses Vorhaben als großflächiger Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen, wobei der Tatbestand der „Großflächigkeit“ bereits durch den bestehenden Markt erfüllt wird. Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den landesplanerischen Zielsetzungen des LEP Siedlung wurde im Rahmen einer 2017 durchgeführten Auswirkungsanalyse überprüft.

Die Auswirkungsanalyse kommt zu folgenden Ergebnissen:¹

Das Vorhaben entspricht dem **Konzentrationsgebot Z (42)**, da im mittelzentralen Bereich von Blieskastel großflächige Einzelhandelsnutzungen zulässig sind.

Aufgrund der regionalen Wettbewerbssituation im Raum Blieskastel ist nicht davon auszugehen, dass sich mit der Erweiterung in der vorgesehenen Größenordnung von ca. 170 qm VK eine nennenswerte Veränderung des Einzugsgebietes ergibt. Eine Marktaustrahlung, welche über den landesplanerisch definierten Mittelbereich hinausgeht, kann ausgeschlossen werden. Eine Verletzung des **Kongruenzgebotes Z (44)** ist nicht gegeben.

Das Vorhaben wird nur geringe Auswirkungen auf die Marktsituation im zentralen Versorgungsbereich und in zentralen Versorgungsbereichen anliegender Kommunen haben, sodass das **Beeinträchtigerungsverbot Z (45)** eingehalten wird. Die rechnerische Umverteilungsquote gegenüber den Bestandsbetrieben innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegt bei 1-2 %, sodass diese deutlich unter dem Schwellenwert von 10 % liegt, ab dem negative städtebauliche Auswirkungen vermutet werden können. Der Bestandsmarkt wird zwar durch einen Neubau ersetzt, dabei handelt es sich jedoch um eine vergleichsweise moderate und bestandsorientierte Verkaufsflächenerweiterung, bei der keine neue Wettbewerbskonstellation geschaffen wird und somit keine grundlegenden Veränderungen der Kaufkraftströme im Raum Blieskastel anzunehmen sind. Auf Grund ausgeprägter Angebotssituationen in den anliegenden Kommunen können negative Auswirkungen auf diese ebenfalls ausgeschlossen werden.

Zur Überprüfung des **städtebaulichen Integrationsgebotes Z (46)** ist insbesondere die Einzelhandelskonzeption aus dem Jahr 2007 der Stadt Blieskastel zu betrachten. Das Vorhaben liegt zwar außerhalb des zentralen innerörtlichen Versorgungsbereiches, allerdings verfügt Blieskastel mit seinem kleinteiligen Stadtzentrum kaum noch über Flächenpotenziale zur Erweiterung des vorhandenen Angebotes. In der Einzelhandelskonzeption werden deswegen einige wenige Standorte definiert, die außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches in innenstadtnahen Randlagen für zukünftige Entwicklungen zur Verfügung stehen können. Zu den möglichen Entwicklungsbereichen zählt auch der Standort „Bliestalstraße“, in welchem sich das Plangebiet befindet. Mit Hinblick auf die kleinteilige Struktur der Innenstadt und die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Blieskastel soll für die Entwicklungsbereiche eine weitere Einzelhandelsentwicklung ermöglicht werden, sofern eine Realisierung des jeweiligen Vorhabens in der Innenstadt oder den Innenstadtrandlagen aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit ausgeschlossen ist. Der Standort in Webenheim ist gut angeschlossen und für einen Großteil der Bevölkerung aus den westlichen Bereichen fußläufig gut erreichbar. Im Rahmen der Standortalternativenprüfung konnte überzeugend dargelegt werden, dass kein anderer Standort in Frage kommt und eine Erweiterung des Bestands insgesamt zu weniger Auswirkungen führt, als ein Neubau an einer anderen Stelle (siehe dazu auch Abschnitt 6 Planungsalternativen).

Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass die Auswirkungen des Vorhabens zur Erweiterung des Lebensmittel-Discountermarktes gering sind und somit keine Beeinträchtigung der Ziele und Grundsätze des LEP Siedlung vorliegt.

¹ Cima: Stadt Blieskastel – Auswirkungsanalyse für den Neubau und die Erweiterung des Aldi-Marktes in Blieskastel-Webenheim, Stuttgart, Juli 2017

Darüber hinaus soll ein weiteres Sondergebiet „Autohandel mit Kfz-Gewerbe“ festgesetzt werden. Es handelt sich dabei um ein nicht-zentren-relevantes Sortiment. Entsprechend Z 47 des LEP Siedlungen können großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch außerhalb integrierter Standorte ausgewiesen werden, wenn es sich um ein nicht-zentrenrelevantes Sortiment handelt und „die Vertriebsformen aufgrund ihrer fachlichen Spezialisierung hauptsächlich auf große ebenerdige Ausstellungs- und Verkaufsflächen angewiesen sind (z.B. Möbelhäuser, Bau- und Gartenmärkte, Autohäuser).“ Ein Autohandel wäre ohnehin im zentralen Versorgungsbereich städtebaulich nicht wünschenswert.

FNP

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Blieskastel stellt das Plangebiet im Wesentlichen als gemischte Baufläche dar, umgeben von Sondergebietsflächen. Der FNP ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Zuge der Aufstellung an die Planung anzupassen.



Abb. 3: Darstellungen des wirksamen FNP und grobe Abgrenzung des Geltungsbereiches der Teiländerung

4 PLANUNGSERFORDERNIS UND GEPLANTE ENTWICKLUNG

Der rechtskräftige Bebauungsplan WH.08.00 „Bliesau II. BA“ aus dem Jahr 1989 setzt für den Bereich, der von der geplanten Änderung betroffen ist, ein Mischgebiet gem. § 5 BauNVO fest. Der Teilbereich war bereits zur damaligen Aufstellung des Bebauungsplanes weitestgehend bebaut. Gemäß Begründung besteht die planerische Grundkonzeption des rechtskräftigen Bebauungsplans WH.08.00 „Bliesau II. BA“ darin, für den angrenzenden Schulbetrieb und die Öffentlichkeit wichtige Sport- und Spielstätten zu errichten. Der für die Änderung vorgesehene Teilbereich wird dabei explizit nicht erwähnt. Es wird daher davon ausgegangen, dass der bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes weitgehend bebaute Bereich zur Abrundung des Plangebiets in den Bebauungsplan eingearbeitet wurde. Detaillierte Planungsgrundzüge für den von der Änderung betroffenen Bereich sind in der damaligen Begründung nicht formuliert.

Aktuelle Bauvorhaben der ansässigen Betriebe befinden sich in dem Planbereich, der im rechtskräftigen Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt ist. Dieses hat sich entgegen der bauplanungsrechtlichen Festsetzung in den letzten Jahren von

der Prägung als Mischgebiet entfernt. Es fehlt insbesondere an einer Wohnnutzung. Gleichzeitig hat sich eine kleine Agglomeration von Versorgungseinrichtungen gebildet, die zur Sicherung der Versorgungsfunktion in Blieskastel beiträgt.

Zukünftig sollen daher im Änderungsbereich unterschiedliche Baugebiete - in Anpassung an die tatsächlichen Nutzungen und mit der Möglichkeit einer notwendigen Bestandserweiterung und -sicherung - festgesetzt werden.

Vorgesehen wird eine Einteilung des Plangebietes in drei Bereiche:

- Sondergebiet „Autohandel mit Kfz-Gewerbe“
- Sondergebiet „Nahversorgung“
- Mischgebiet

Das vorhandene, an dieser Stelle gewachsene Autohaus mit Verkauf, Werkstatt und Ausstellungsflächen ist am Standort verträglich. Um auch in Zukunft am Standort wettbewerbsfähig bestehen zu können, ist es jedoch erforderlich, nicht nur den Bestand zu sichern, sondern auch in verträglichem Umfang eine Erweiterung bauleitplanerisch zuzulassen. Da die Verkaufs- und Ausstellungsfläche eine gewisse Größe erreichen werden, ist die Festsetzung eines Sondergebietes „Autohandel mit Kfz-Gewerbe“, in dem die betreffenden Nutzungen zulässig sind, vorgesehen.

Im Bereich des vorhandenen Discountermarktes mit 950 qm Verkaufsfläche, dessen Nutzung am Standort erhalten und gesichert werden soll, ist der Abriss und der Neubau einer vergrößerten Filiale mit einer Verkaufsfläche von 1.120 qm geplant. Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Dieser ist auf der Grundlage des derzeitigen Bebauungsplanes auch nur bedingt genehmigungsfähig. Hinzu kommt die zuvor angesprochene tatsächliche bauliche Entwicklung des Teilbereiches abweichend von der Festsetzung als Mischgebiet, da sich neben dem Lebensmittel-Discountermarkt zudem ein Drogeriemarkt angesiedelt hat.

Im Osten des Geltungsbereiches wird an der Festsetzung eines Mischgebietes festgehalten. Die vorhandene Nutzung soll gesichert werden.

Der planerische Grundgedanke des Ursprungsplans, die Etablierung einer naturverträglichen Freizeitgestaltung nördlich an den Änderungsbereich angrenzend, wird von der Planänderung nicht berührt. Wesentlich ist, dass die Änderung des Bebauungsplans die angedachte planerische Grundkonzeption des Ursprungsbebauungsplanes, eine Sport- und Spielstätte zu schaffen, nicht behindert. Bei den Textlichen Festsetzungen ist darauf zu achten, dass sich die Sondernutzungen und die Wohnnutzung in der weiteren Umgebung nicht gegenseitig behindern.

5 GEPLANTE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

Der bestandssichernde Bebauungsplan soll in erster Linie den bestehenden Nutzungen gerecht werden und gleichzeitig eine zukünftige Entwicklung in verträglichem Umfang ermöglichen.

Es werden drei Baugebiete unterschiedlicher Nutzung vorgesehen. Im Westen des Plangebietes entlang des Bauernfestweges soll das Sondergebiet

„Autohandel mit Kfz-Gewerbe“ für den Bereich des Autohauses und einer Lagerhalle die weitere Entwicklung des Autohauses sichern. Das mittlere Baugebiet weist um den Lebensmittel-Discountermarkt und den vorhandenen Drogeriemarkt herum ein Sondergebiet „Nahversorgung“ aus. Der östliche Bereich, der durch verschiedene Nutzungen geprägt ist, soll weiterhin als Mischgebiet ausgewiesen werden.

*1. Art der baulichen
Nutzung*

Folgende Gebietsarten werden festgesetzt:

1.1 Es wird ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind in dem MI allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO bzw. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten,
4. Bordelle/bordellartige Betriebe nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Bordelle/bordellartige Betriebe (als gewerbliche Betriebe) und gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO, dass Vergnügungsstätten, die gemäß § 8 BauNVO als zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig festgesetzt sind, unzulässig sind. Diese Nutzungen entsprechen nicht dem Gebietscharakter und der gewünschten Entwicklung an dieser Stelle im Stadtgebiet.

Ferner ist anzumerken, dass Tankstellen und Gartenbaubetriebe und die von ihnen möglicherweise ausgehenden Lärm- und Geruchsbelästigungen der Entwicklung und dem Erhalt der Wohnnutzung des anliegenden Mischgebietes sowie des östlich anschließenden Wohngebietes entgegenstehen. Tankstellen führen zudem durch ein ständiges An- und Abfahren von Kraftfahrzeugen zu Belästigungen der Nachbarschaft und würden die Wohnnutzung zusätzlich zu den bisherigen Nutzungen beeinträchtigen.

Gewerbliche Betriebe in Form von Bordellen/bordellartigen Betrieben müssen an dieser Stelle ausgeschlossen werden, da sich in direkter Nähe eine Schule sowie das Freizeitzentrum Blieskastel befindet, sodass ansonsten negative Auswirkungen auf diese Nutzungen und deren Zielgruppen (insbesondere Kinder) zu erwarten sind.

Vergnügungsstätten, die in einem Mischgebiet üblicherweise zulässig wären, wie z.B. Discotheken, Spielhallen, Sex-Kinos, etc. sind aufgrund der Lärmbelästigungen von an- und abfahrenden Besuchern, die insbesondere auch in den Abend- und Nachtstunden zu erwarten sind und somit die Wohnruhe der anliegenden Bevölkerung stören, nicht zulässig und mit Blick auf das benachbarte Schulgelände, nicht wünschenswert.

Die Ansiedlung vorgenannter Nutzungen ist an anderer Stelle des Stadtgebietes zulässig.

1.2 Gem. § 11 BauNVO wird ein Sondergebiet 1 (SO 1) "Nahversorgung" festgesetzt.

Zulässig sind:

1. ein Lebensmittelmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 1.200 qm,
2. ein Drogeriemarkt.

Im SO 1 sind Lagerflächen und Lagerräume, Räume und Gebäude für Verwaltung und Dienstleistungen sowie begleitende Randnutzungen (z.B. Backshop), allgemein zulässig.

1.3 Gem. § 11 BauNVO wird ein Sondergebiet 2 (SO 2) "Autohandel mit Kfz-Gewerbe" festgesetzt.

Zulässig sind ausschließlich die folgenden Nutzungen:

Gewerbe- und Handelsbetriebe des Kfz-Gewerbes mit Reparatur und Verkauf, sowie zugehörige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Dienstleistungsräume, Lagerhäuser und Lagerplätze, Werkstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an § 17 BauNVO wird im Mischgebiet eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Außerdem erfolgt die Festsetzung einer max. Zahl von Vollgeschossen in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan. Auf Grund dessen werden max. 3 Vollgeschosse festgesetzt.

Bei den beiden Sondergebieten handelt es sich um Flächen, auf denen sich gewerbliche Betriebe mit einer jeweiligen Schwerpunktsetzung (Nahversorgung/Kfz) befinden. Gleichzeitig soll diesen Betrieben für die Zukunft ein gewisser Entwicklungsspielraum ermöglicht werden, sodass eine Orientierung an der für Gewerbegebiete vorgegebenen GRZ von 0,8 gem. § 17 BauNVO erfolgt. Gleiches gilt für die Gebäudehöhe, wobei für das SO 1 eine max. Höhe von 10 m als ausreichend für die Nahversorgungs-Nutzung erachtet wird. Für das SO 2 wird eine max. Höhe von 12 m festgesetzt, die sich am derzeitigen Bestand orientiert.

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 wird das Maß der baulichen Nutzung durch die max. Gebäudehöhe festgesetzt. Der Bezugspunkt ist das Niveau der nächstgelegenen öffentlichen Straße in Höhe der Gebäudemitte, da die bestehenden Straßen als Geländehöhe genutzt werden können.

3. Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird für das Mischgebiet und das SO 2 "Autohandel mit Kfz-Gewerbe" eine offene Bauweise festgesetzt, die sich am Bestand und den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes orientiert.

Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das SO 1 "Nahversorgung" eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert ist, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf. Dies entspricht den Anforderungen, die durch vergleichbare Bauvorhaben z.B. von anderen Einzelhandelsmärkten, vorgegeben werden, welche in der Regel eine abweichende Bauweise aufweisen. Die Festsetzung ist somit dazu geeignet, das notwendige Maß an Homogenität im Gebiet sicher zu stellen.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

*5. Stellplätze und
Nebenanlagen*

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 Stellplätze, Garagen und Carports sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es handelt sich bei den Sondergebietsnutzungen um solche Nutzungen, die auf eine Vielzahl von Stellplätzen angewiesen sind. Gleichzeitig sind parkende Fahrzeuge in der Regel beweglich, sodass durch sie ein in Teilbereichen des Gebietes ggf. erforderlicher Hochwasserabfluss nicht beeinträchtigt wird.

Im MI sind Stellplätze, Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bisher weitestgehend unversiegelt. Die geringere Versiegelung im MI soll zur Minimierung der Auswirkungen der geplanten Änderungen möglichst erhalten bleiben. Gleichzeitig ist aus städtebaulichen Gründen eine Bebauung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, vor allem in den rückwärtigen, der Straßenseite abgewandten Grundstücksbereichen, nicht erwünscht.

Da in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 davon auszugehen ist, dass verschiedene Nebenanlagen für die Nutzung erforderlich sind, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 gelegenen Grundstücke dienen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des SO 1 und des SO 2 allgemein zugelässig. Dies gilt insbesondere für fernmelde-technische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Im MI sind Nebenanlagen gem. § 14 BauGB in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen sind keine Nebenanlagen zulässig, da die Flächen möglichst in dem weitestgehend unversiegelten Zustand verbleiben sollen.

*6. Grünordnerische
Festsetzungen*

Die nicht baulich genutzten Flächen der Baugebiete sind gärtnerisch zu gestalten.

Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Es wird festgesetzt, dass vorhandene Bäume und Gebüschstrukturen zu erhalten sind, sofern sie nicht unmittelbar von Baumaßnahmen betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen.

*Nachrichtliche
Übernahmen*

Der Landesentwicklungsplan Umwelt vom 13.07.2004 weist ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz (VH) aus. Die Konkretisierung des VHs erfolgt durch das Überschwemmungsgebiet (ÜSG) Blies von 1998 (siehe Plan).

Hinweise

- Derzeit erfolgt die Überarbeitung des ÜSG Blies von 1998. Auf Grundlage neuerer Berechnungen der Wasserbehörden fällt das ÜSG deutlich kleiner aus (siehe Plan).
- Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDschG hingewiesen.

Zum Trink- und Grundwasserschutz:

- Das geplante Vorhaben befindet sich innerhalb der Schutzzone III des mit Verordnung vom 24. August 1990 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „Bliestal“ (C 35). Durch die Planung werden keine Verbotsvorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung berührt.

Für die spätere Nutzung des Grundstückes weist das LUA bereits heute auf folgendes hin:

- Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet ist hinsichtlich der Wärmeversorgung unbedingt auf andere Energieträger als Heizöl und Erdwärmesonden zurück zugreifen.
- Im Rahmen der späteren Umsetzung der Baumaßnahme ist deren Vereinbarkeit mit den Anforderungen bzw. den Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung zu überprüfen.
- Erst nach Vorlage der baureifen Planunterlagen können die eventuell erforderlichen Auflagen festgesetzt werden.
- Bei Planungen sind die einschlägigen Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.
- In der Zone III ist die Errichtung sowie die Erweiterung von oberirdischen Anlagen der Gefährdungsstufe D, unterirdischen Anlagen der Gefährdungsstufe C und D verboten.
- Unbeschadet des vorhergesagten, dürfen in der Zone III nur Anlagen verwendet werden, die mit einer Rückhalteeinrichtung ausgerüstet sind, oder doppelwandig ausgeführt und mit einem Leckanzeigegerät ausgerüstet sind. Die Rückhalteeinrichtung muss das gesamte in der Anlage vorhandene Volumen aufnehmen können.
- Da der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans in einem Überschwemmungsgebiet liegt, ergeben sich weitere Regelungen nach § 50 Abs. 1 AwSV und § 78 WHG, wonach Anlagen so aufgestellt oder eingebaut sein müssen, dass sie beim höchstmöglichen Wasserstand ihre Lage nicht verändern und wassergefährdende Stoffe nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden oder auf eine andere Weise in ein Gewässer oder eine Abwasserbehandlungsanlage gelangen können.

Zu den Altlasten:

Eine Überprüfung des Plangebietsbereiches mit dem Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALKA) hat ergeben, dass der Geltungsbereich im Kataster zwei Verdachtsflächen sowie eine archivierte Fläche aufweist (siehe Plan):

- BLK_19213 Bauunternehmung Wolf & Speicher, KV
 - BLK_19214 Fa. Pressmann, Metallgießerei, KV
 - BLK_21004 Aral, saniert, gelöscht und archiviert
- Sollten weitere Altlasten bereits bekannt sein oder noch werden, sind diese dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als Untere Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Weitere Hinweise werden ggf. im Laufe des Verfahrens ergänzt.

6 PLANUNGSAalternativen

Standortvarianten Ziel der geplanten Änderung des Bebauungsplanes ist die Anpassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes an die tatsächliche Entwicklung im Gebiet. Die Ordnung dieser Entwicklung soll den bestehenden Betrieben außerdem eine bauliche Erweiterung am Standort ermöglichen.

Vor diesem Hintergrund kommt die Betrachtung von alternativen Standorten zu dem Schluss, dass Neubauten auf anderen Standorten innerhalb der Stadt Blieskastel ausscheiden, da es sich um Bestandserweiterungen handelt. Diese müssen in direkter räumlicher Nähe erfolgen, da an anderer Stelle ein kompletter Neubau realisiert werden müsste. Eine Erschließung ist im Bestand bereits vorhanden. Die geplanten Neubauten und Erweiterungen schließen sich an den Bestand an und erfolgen auf bereits bebauten bzw. versiegelten Flächen. Es müssen keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden. Die Flächen an anderer Stelle vorzusehen, stellt die vorhandenen Einrichtungen in Frage und verschlechtert ggf. die Versorgungssituation der Bevölkerung in Webenheim.

Für die Erweiterung des Lebensmittel-Discountermarktes hat die Stadt Blieskastel darüber hinaus eine Standortalternativenbetrachtung² durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass es innerhalb der Stadt Blieskastel keine geeigneten Alternativflächen gibt. Neben dem Bestandsstandort wurden vier weitere Alternativstandorte innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches bzw. in einer im Einzelhandelskonzept definierten Einzelhandelslage im „Kernbereich Blieskastel“ hinsichtlich der Eignung für das Projektvorhaben untersucht. Dabei konnte der Nachweis erbracht werden, dass die übrigen geprüften Standorte aus verschiedenen Gründen (u.a. verfügbare Grundstücksgröße, Verkehrsbindung, Altlastenproblematik) nicht für die Realisierung des Projektvorhabens zur Verfügung stehen, sodass am Standort des Bestandsmarktes die höchste Eignung zu konstatieren ist.

Insbesondere die Größe der Grundstücke von mind. 0,55 ha ist ein wichtiges Kriterium, welches bereits drei der Grundstücke nicht erfüllen können, sodass als Alternative zum bestehenden Standort in Webenheim lediglich das ehemalige Bauhofgelände in den Lohgärten (Blickweilerstraße) in Frage kommt. Während dieser Standort noch innerhalb des durch die Stadt Blieskastel abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches liegt, befindet sich der Standort in Webenheim nicht mehr darin. Er ist dem im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Kernbereich der wohnortnahen Versorgung zuzuordnen.

Die Standortalternativenprüfung kommt zu dem Schluss, dass sich die Verkehrs- und Altlastensituation sowie die baurechtliche Situation am Standort in der Blickweilerstraße nachteilig auswirken, sodass eine schnelle Realisierung des Vorhabens unwahrscheinlich ist. Der bestehende Standort ist dagegen besser geeignet und befindet sich bereits im Besitz der Fa. Aldi.

0-Variante Die 0-Variante bedeutet in diesem Fall, dass der rechtskräftige Bebauungsplan nicht geändert wird. In diesem Fall bleibt das Gebiet als Mischgebiet ausgewiesen und die geplanten Vorhaben der bestehenden Betriebe können nicht realisiert werden. Eine negative Folge wäre die Abwanderung der Betriebe, da ihnen keine Entwicklungsmöglichkeiten geboten werden.

² Stadtverwaltung Blieskastel, Fachbereich Umwelt, Planung und Bauen: Bebauungsplan WH.08.03 Bliesau II. BA – Standortalternativenprüfung, Blieskastel, Mai 2017

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG - ABWÄGUNG

Mit Realisierung der Planung sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Angrenzend an den Planbereich befindet sich lediglich im Osten eine Wohnbebauung. Von den Bereichen, die zukünftig als Sondergebiete festgesetzt werden sollen, werden die Wohngebäude durch das Mischgebiet und die vorhandenen Gebäude größtenteils abgeschirmt. Nachteilige Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind aufgrund der geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten nicht zu erwarten, da die meisten Nutzungen bereits im Plangebiet bestehen und es zu keinen umfangreichen Änderungen kommt. Die Änderung des Bebauungsplans passt sich der derzeitigen Nutzung an.

Verkehr

Das Plangebiet ist voll erschlossen und insbesondere durch die B 423 gut erreichbar. Im Rahmen der Standortalternativenprüfung wurde die vorhandene Verkehrsführung mit bestehender Linksabbiegerspur als erheblicher Vorteil gegenüber anderen Standorten bewertet. Durch die geringfügige Erweiterung des Lebensmittel-Discountermarktes werden keine wesentlichen Veränderungen in der Zufahrtssituation erwartet. Die Abbiegespur ist auch für mehr Kunden ausreichend dimensioniert. Es ist nicht zu erwarten, dass die geringe Vergrößerung des Marktes zu einer hohen Zunahme des Kundenverkehrs führt. In der Auswirkungsanalyse wurde die Marktsituation in Blieskastel und Umgebung ausführlich dargestellt. Das große Angebot durch andere Discounter bzw. anderen Anbietern wird nicht dazu führen, dass es zu großen Umverteilungseffekten kommen wird, sodass nicht zu erwarten ist, dass der Kundenstrom so stark zunimmt, dass weitere negative Auswirkungen vom entstehenden Verkehr ausgehen.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse

Im Mischgebiet werden soziale oder kulturelle Nutzungen möglich sein. Dies war jedoch bereits auf Basis der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Fall, sodass sich keine Änderung ergibt. In den Sondergebieten werden diese Nutzungen ausgeschlossen, sodass es zu keinem Konflikt kommen kann. Flächen für soziale und kulturelle Bedürfnisse stehen an anderer Stelle im Stadtgebiet zur Verfügung.

Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Die Belange von Sport, Freizeit und Erholung werden nicht tangiert, da keine Flächen planerisch in Anspruch genommen werden, die vorher für diese Belange zur Verfügung standen.

Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche

Der Bebauungsplan ermöglicht Bestandserweiterungen, die dem Erhalt und der Entwicklung vorhandener Ortsteile dienen. Das Vorhaben zur Erweiterung eines Lebensmittel-Discountermarktes übernimmt zentralörtliche Versorgungsaufgaben und dient auch dem Erhalt der Versorgungsfunktion vor allem für die östlichen Gebiete Blieskastels. Mit der Nähe zur Innenstadt sichert es auch die Versorgungssituation für den zentralen Versorgungsbereich, da dieser auf Grund von fehlenden Flächen keine Entwicklungsmöglichkeiten für die Nahversorgung mehr bietet.

Denkmalschutz

Negative Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes sind nicht zu erwarten, gleiches gilt für Kulturgüter. Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung befinden sich keine denkmalgeschützten oder erhaltenswerten Gebäude. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild ist bereits stark durch die baulichen Strukturen geprägt. Diese setzen sich zusammen aus kleinteiligerer Wohnbebauung im Osten und größeren Gebäudekubaturen vor allem im Süden mit dem Freizeitzentrum Blieskastel und der Geschwister-Scholl-Oberschule. Westlich befinden sich offen gehaltene Flächen, die den Übergang zur Blies bilden. Im Norden lösen sich die baulichen Strukturen zunehmend auf. Durch den Bebauungsplan wird nicht in signifikantem Umfang eine neue Bebauung ermöglicht. Viel mehr bleiben die Strukturen erhalten, die bereits vorhanden sind. Insofern wird das Orts- und Landschaftsbild nicht weiter beansprucht, als es bereits durch die bereits bestehende Bebauung der Fall ist.

Land- und Forstwirtschaft

Land- und forstwirtschaftliche Flächen sind von der Planung nicht betroffen.

Natur und Umwelt

In geringem Ausmaß kann es durch Straßenverkehr zu Schadstoff- und Lärmimmissionen kommen. Diese potenziell möglichen Auswirkungen sind in Anbetracht der gewerblichen Vornutzung als gering zu bewerten.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der bestehende Nutzungen sichert. Die Bestandsentwicklung an diesem Standort ist einer Entwicklung in anderen Bereichen der Stadt und auf bisher ungenutzten Flächen vorzuziehen, sodass geringfügige Auswirkungen auf Natur und Umwelt in Kauf genommen werden können.

Wasser, Klima und Luft

Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches, allerdings befindet sich das Gebiet in einem Vorranggebiet für Grundwasserschutz. Dieses wird durch das festgesetzte Wasserschutzgebiet „Bliestal“ mit der Schutzzone 3 konkretisiert. Durch entsprechende Hinweise in den Textlichen Festsetzungen muss gesichert werden, dass es durch Baumaßnahmen nicht zu einer Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung kommt.

Da ein Teil des Plangebietes sich im Überschwemmungsgebiet Blies befindet, wurde zum Nachweis der Verträglichkeit mit den Zielen der Raumordnung ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Dieses hat bestätigt, dass die geplanten Änderungen des Bebauungsplans unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar sind und die Ziele der Landesplanung nicht berührt werden (siehe auch Abschnitt 3 übergeordnete Planungen).

Das Vorhaben liegt nicht in für das Klima oder die Lufthygiene relevanten Bereichen. Durch die bestehende Bebauung und Nutzung werden das Klima und die Luft im Geltungsbereich bereits beeinflusst. Allerdings werden sich diese Auswirkungen durch die geplante Änderung nicht erhöhen. Zudem befinden sich angrenzend an das Gebiet ausreichend große Freiflächen, die der Lufthygiene und der Klimaregulierung dienen.

Boden und Versiegelung

Die Flächen sind durch die bestehenden Nutzungen bereits zum großen Teil versiegelt. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird es zu keiner weiteren erheblichen Versiegelung als bisher kommen. Durch die Anpassung der Baufelder im Bereich der Sondergebiete kommt es v.a. im Norden des Geltungsbereiches zu einer Verringerung der versiegelten Flächen.

*Biotop und Artenschutz/
Biologische Vielfalt*

Aufgrund der innerhalb des Plangebietes vorwiegend voll-, bzw. teilversiegelten Flächen, sind kaum nennenswerten Grünstrukturen vorhanden. Lediglich im östlichen Bereich, des Mischgebietes befinden sich Grünstrukturen, die allerdings ökologisch als geringwertig einzuschätzen sind.

Ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH Richtlinie kann für den Standort ausgeschlossen werden. Damit werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt. Die vorhandene Fauna wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten, wenn Rodungen und Abrissmaßnahmen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten stattfinden.

Sicherung / Schaffung von Arbeitsplätzen

Das Ziel des Bebauungsplans ist es, die rechtlichen Möglichkeiten dafür zu schaffen, dass sich die bestehenden Betriebe erweitern können. Er trägt dazu bei den Standort an der Bliestalstraße zu stärken und sichert den Betrieben auch zukünftig eine gute Wettbewerbssituation. Somit ergeben sich positive Effekte auf die Wirtschaft und die Erhaltung, bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort.

Ver- und Entsorgung

Da es sich um eine Nachnutzung handelt, ist das Gebiet bereits an die bestehende Ver- und Entsorgung angeschlossen. Eine Überprüfung der Kapazitäten erfolgt ggf. im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens.

Fazit

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine sonstigen Belange betroffen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, bei der ein bestehender Standort für die Zukunft gestärkt werden soll, anstatt an anderer Stelle im Stadtgebiet die Neuansiedlung zu ermöglichen. Maßnahmen der Innenentwicklung sind solchen im Außenbereich vorzuziehen. Aus diesem Grund können geringe Auswirkungen auf den Naturhaushalt (z.B. Boden, Flora, Fauna und Klima) in Kauf genommen werden, sie gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der Planung erfolgt oder zulässig.

Die geplanten Erweiterungen können, auch auf Grund der begrenzten Flächen, nur in geringem Maße erfolgen. Die Auswirkungen werden nur geringfügig höher sein, als sie durch die bisherigen Nutzungen ohnehin schon sind. Diese geringfügig höheren Auswirkungen können in Kauf genommen werden, da es sich an dieser Stelle um eine behutsame Weiterentwicklung im Bestand handelt, bei der keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

Eine abschließende Abwägung ist erst nach Durchführung der erforderlichen Beteiligungsschritte möglich.