

Erweiterung Fa. Colucci Pizza und mehr GmbH & Co. KG, Saarpfalz-Park

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit
Vorhaben- und Erschließungsplan in der Stadt Bexbach,
Stadtteil Oberbexbach

ENTWURF

20.11.2024

K E R N
P L A N 

Erweiterung Fa. Colucci Pizza und mehr GmbH & Co. KG, Saarpfalz-Park

Im Auftrag:

Colucci Pizza und mehr GmbH & Co. KG
Saarpfalz-Park 309
66450 Bexbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan
in der Stadt Bexbach, Stadtteil Oberbexbach

IMPRESSUM

Stand: 20.11.2024, Entwurf

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

Paula Dietz, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

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.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

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 | 5 |
| Berücksichtigung von Standortalternativen | 12 |
| Das Projekt | 13 |
| Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte | 15 |
| Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung | 18 |

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Bexbach ist ein für Gewerbe- und Industriebetriebe hoch attraktiver Standort. Ein Produktionsstandort der Firma Colucci Pizza und mehr GmbH und Co. KG befindet sich bereits in der Stadt, im Saarpfalz-Park. Nunmehr besteht Erweiterungsbedarf.

Colucci Pizza und mehr GmbH & Co. KG ist ein Unternehmen, das sich auf die Herstellung von Tiefkühlprodukten spezialisiert hat. Der Produktionsstandort in Bexbach ist auf die Herstellung von Pizza, Pinsa und ähnlichen Produkten ausgerichtet, die für den Handel und Großhandel angeboten werden.

Aufgrund des Erweiterungsbedarfes ist ein Neubau für Produktion und Lager im Saarpfalz-Park in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Betriebsgelände beabsichtigt. Das Konzept sieht eine neue Halle mit einem Hochregallager und mehreren Silos vor. Es soll u. a. Platz für bis zu 5.000 Paletten-Stellplätze geschaffen werden.

Der Standort ist für eine gewerbliche Nutzung sehr gut geeignet, da das Plangebiet noch durch eine Gewerbehalle gebaut ist und auch das direkte Umfeld durch Gewerbe-Nutzungen geprägt ist. Außerdem ist die Fläche im Landesentwicklungsplan als „Vorranggebiet Gewerbe, Industrie und Dienstleistung“ dargestellt.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB, da für den Saarpfalz-Park in diesem Bereich kein Bebauungsplan existiert. Auf dieser Grundlage kann die geplante Gewerbehalle mit Hochregallager nicht realisiert werden. Daher bedarf es der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Stadtrat der Stadt Bexbach hat nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Erweiterung Fa. Colucci Pizza und mehr GmbH & Co. KG, Saarpfalz-Park“ beschlossen.

Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen 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. 7.250 m² in Anspruch nimmt.

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

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. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend: Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach §

10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bexbach stellt für die Fläche eine Fläche für Gemeinbedarf dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Voraussetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Zur Schaffung von Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der eine umfassende Gesamtbeschreibung des Vorhabens enthält, ist von dem Vorhabenträger zu erarbeiten, der Stadt Bexbach vorzulegen und abzustimmen.
- Der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet, ist vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen Vorhabenträger und Kommune abzuschließen.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen des Vorhabenträgers hingegen bleiben rechtlich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbstständig.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt innerhalb des Saarpfalz-Parks, im nördlichen Bereich. Das bestehende Gewerbegebiet befindet sich im östlichen Teil von Bexbach.

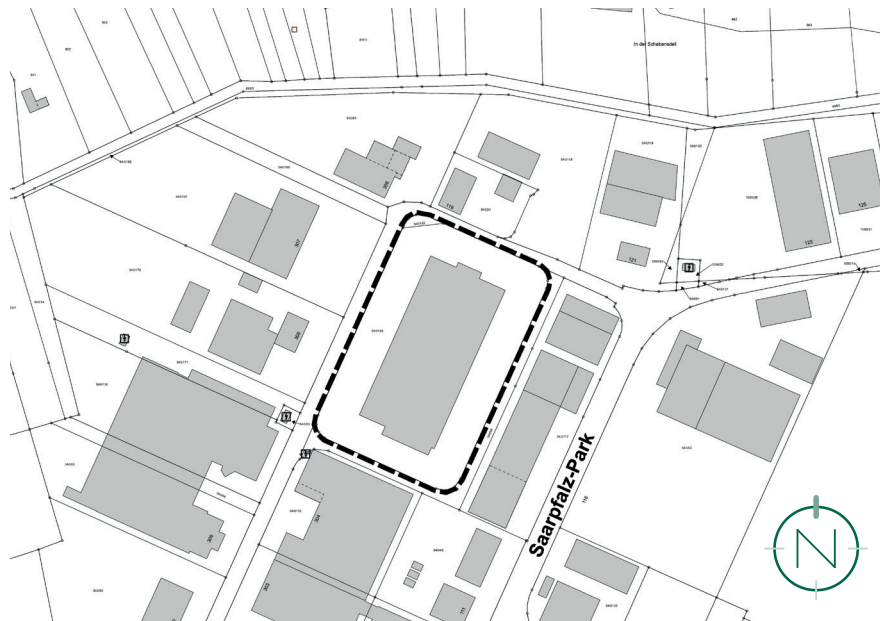
Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Westen durch die Straßenverkehrsfläche der Straße „Saarpfalz-Park“ sowie,
- im Süden und Osten durch bestehende Gewerbebetriebe mit entsprechenden Freiflächen.

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

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Plangebietes befindet sich vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers bzw. ist dieser verfügungsberechtigt. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung des Vorhabens auszugehen.



Kataster mit Geltungsbereich, ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

Das Plangebiet ist derzeit mit einer Gewerbehalle bebaut. Hierbei handelt es sich um eine alte Panzerhalle

Die Umgebung des Plangebietes ist vorwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Grundsätzlich existiert die zu erweiternde Nutzung bereits innerhalb des Gewerbegebietes, sodass es sich um eine gleichgerichtete Erweiterung handelt. Der Saarpfalz-Park ist durch Freiflächen mit Grünstrukturen von der Wohnbebauung in Bexbach getrennt.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet weist keine topografischen Besonderheiten auf. Es ist demnach nicht davon auszugehen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes in irgendeiner Weise durch die vorherrschende Topografie beeinflusst werden.



Blick auf die bestehende Gewerbehalle im Saarpfalz-Park von Südwesten

Verkehr

Das Plangebiet wird über die Straße „Saarpfalz-Park“ an die Hochstraße angeschlossen. Von dort aus erfolgt die Anbindung an die B 423 und an das überörtliche Verkehrsnetz (ca. 4,5 km bis BAB 6, AS 9 „Homburg“).

Die erforderlichen Stellplätze sollen auf einer von dem Saarpfalz-Park zur Verfügung gestellten Fläche realisiert werden.

Diese benachbarte Fläche bietet weiteres Flächenpotential, um zusätzliche Parkplatze herzustellen.

Es sind dem Vorhabenträger keine planungsrechtlichen Gründe bekannt, die an der dortigen Stelle gegen eine Realisierung von Stellplatzflächen sprechen.

Weiterverkehrserschließungsanlagen bedarf es für die Realisierung des Vorhabens nicht.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt mitten in einem bebauten Gewerbegebiet.

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und damit Anschlusspunkte sind bereits aufgrund der Bestandsbebauung vorhanden. Im Bestand befindet sich ein Trennsystem. Der Regenwasserkanal liegt in direkter Nähe

Das Grundstück ist bereits bebaut. Der § 49a SWG ist zwar nicht anzuwenden. Eine Entwässerung im Trennsystem ist jedoch grundsätzlich möglich.

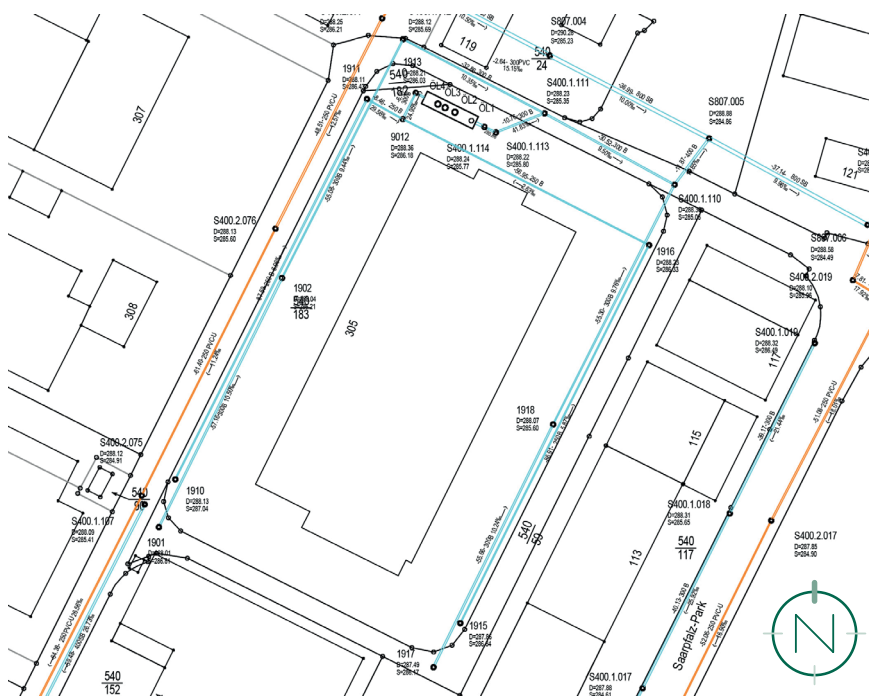
Gemäß des Kartendienstes zur potenziellen Versickerungseignung des Bodens ist der Geltungsbereich für eine Versickerung bedingt geeignet. (Quelle: LVGL, Geoportal Saarland, Stand der Abfrage: 06.11.2024) Dies ist nur ein Anhaltspunkt und muss im Zuge der Detailplanung noch mal geprüft werden.

Ein Vorfluter ist in nordöstliche Richtung vorhanden. Das Fließgewässer „Bexbacher Mutterbach“ verläuft in ca. 250 m Entfernung. Aufgrund der Distanz ist eine direkte Einleitung in den Vorfluter nicht möglich.

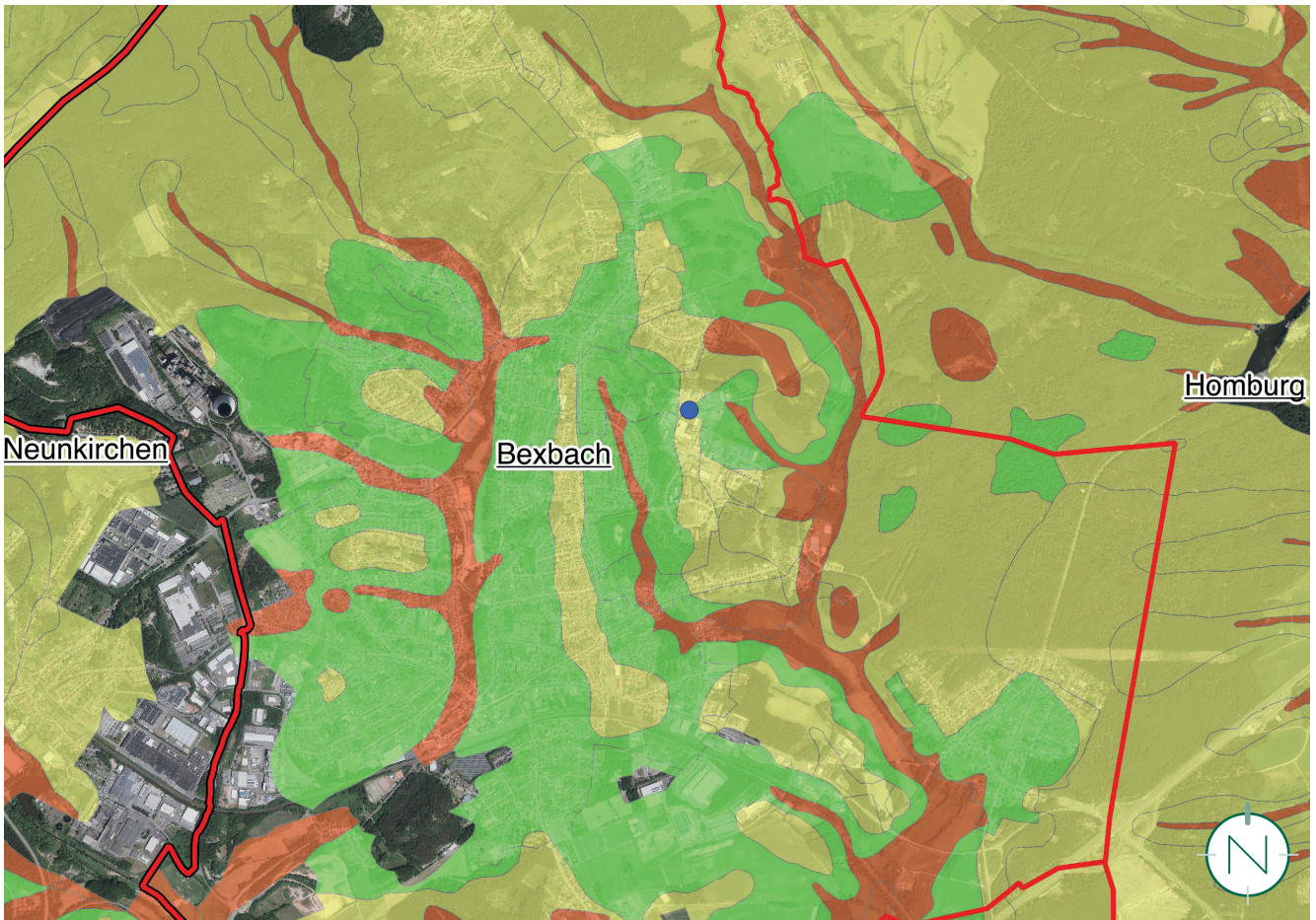
Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.



Lage der Stellplätze, ohne Maßstab; Quelle: Heinz Generalplanung GmbH, Bahnhofstraße 6, 66636 Tholey; Stand: 08.11.2024



Kanalplan, ohne Maßstab; Quelle: Stadt Bexbach



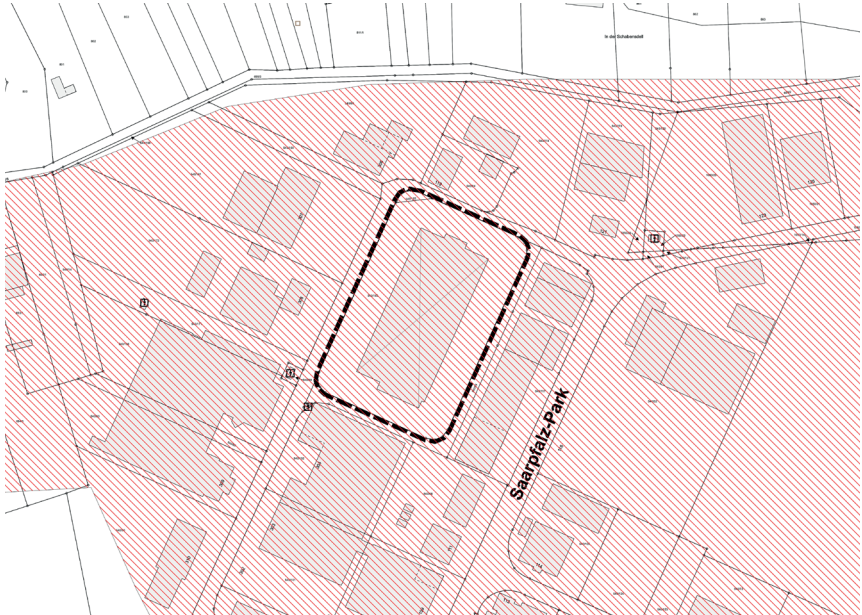
Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet); Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 06.11.2024)

Hochwasser und Starkregen

Aktuell existiert für die Stadt Bexbach kein örtliches Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept.

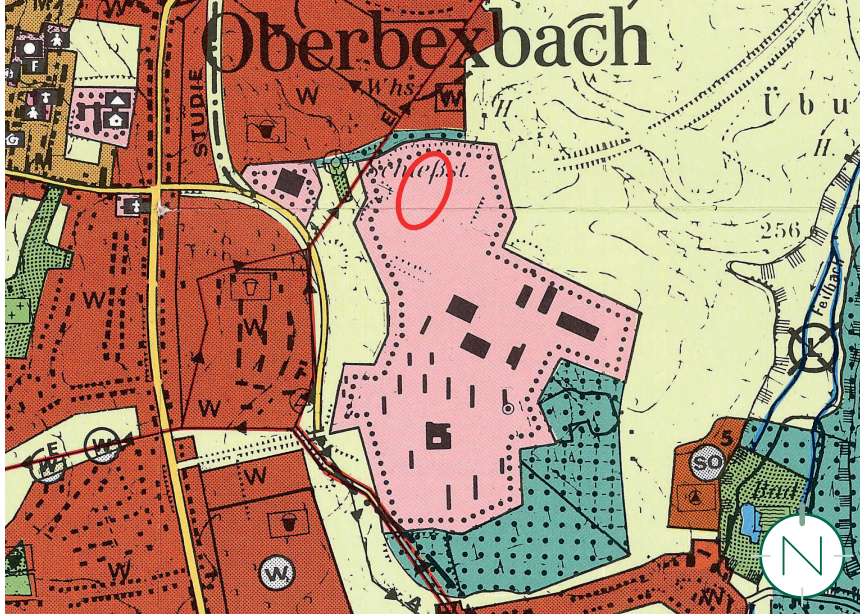
Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregeneignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

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

| Kriterium | Beschreibung |
|--|---|
| Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt) | |
| zentralörtliche Funktion, Siedlungsachse | Kernzone des Verdichtungsraumes, nicht achsengebunden, Nahbereich Grundzentrum Bexbach |
| Vorranggebiete | <p>Das Plangebiet liegt innerhalb eines landesplanerisch festgelegten Vorranggebietes für Gewerbe, Industrie und Dienstleistung; entspricht dem Planvorhaben</p>  <p>Überlagerung Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistung - Geltungsbereich</p> |
| zu beachtende Ziele und Grundsätze | <ul style="list-style-type: none"> • (Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich • (G 27) Mittel- und Grundzentren sollen u. a. als Wirtschaftsschwerpunkte gestärkt und weiterentwickelt werden • (Z 70) Vorranggebiete für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen dienen der Sicherung von Dienstleistungs- und Produktionsstätten und den damit verbundenen Arbeitsplätzen; zulässig sind Betriebe des industriell-produzierenden Sektors, des gewerblichen Bereiches sowie des wirtschaftsorientierten Dienstleistungsgewerbes • keine Restriktionen für das Vorhaben |
| Landschaftsprogramm | <ul style="list-style-type: none"> • keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen |
| Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange | |
| Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung | nicht betroffen |
| Wasserschutzgebiet | nicht betroffen |
| Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate, Naturparks | nicht betroffen |
| Regionalpark | <ul style="list-style-type: none"> • Lage im Regionalpark Saar, aber nicht innerhalb einer der Projekträume; Regionalparks sind rein informelle Instrumente ohne restriktive Wirkungen |

| Kriterium | Beschreibung |
|--|--|
| 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>Landschaftsprogramm nach Arten- und Biotopschutzprogramm Das Landschaftsprogramm des Saarlandes sowie das saarländische Arten- und Biotopschutzprogramm machen zum Plangebiet und dessen weiterem Umfeld keine Aussagen.</p> <p>Schutzgebiete Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in keinem Schutzgebiet nach Naturschutzrecht. Die Entwicklungszone des Biosphärenreservats Bliesgau befindet sich ca. 2.800 m südöstlich, die Neuordnungskulisse der Landschaftsschutzgebiete im Saarland befindet sich mehr als 550 m östlich, das bestehende Landschaftsschutzgebiet „<i>Buchwald bei Frankenholz</i>“ ca. 280 m östlich des Geltungsbereichs. Da es planbedingt einerseits zu keiner Inanspruchnahme des LSG's kommt und andererseits das LSG außerhalb des Wirkraums des Vorhabens liegt, ist mit keinen Beeinträchtigungen dessen Schutzzwecks zu rechnen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auch nicht innerhalb bestehender oder geplanter Wasserschutzgebiete.</p> <p>Geschützte Biotop/FFH-Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-RL Nach GEOPORTAL SAARLAND (2024) sowie eigener Begehungen vor Ort am 23.10.2024 befinden sich weder im Geltungsbereich noch in 100 m Umfeld Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG / § 22 SNG noch FFH-Lebensraumtypen des Anhang I der FFH-RL.</p> <p>Artnachweise nach Geoportal des Saarlandes Laut GEOPORTAL SAARLAND (2024) liegen für das Plangebiet und dessen direktes Umfeld keine Daten zu artenschutzrechtlich relevanten Artvorkommen vor. Im weiteren Umfeld wurde u.a. die Schlingnatter nachgewiesen. Im Zuge des 2011 durchgeführten Tagfaltermonitorings wurden im Bereich des ehemaligen Standortübungsplatzes die beiden Arten Brombeer-Perlmutterfalter und Geißklee-Bläuling nachgewiesen.</p> <p>Biotopverbund Der Geltungsbereich hat aufgrund seiner geringen Größe, Biotopstruktur und Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Gewerbegebiets Saarpfalz-Park zwar keine Bedeutung für den landesweiten oder regionalen Biotopverbund, untergeordnet jedoch Trittsteinfunktion für den lokalen Biotopverbund.</p> <p>Andere Naturgüter Das Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet Saarpfalz-Park, einem ehemaligen Kasernengelände im Bereich durch Versiegelung, Teilversiegelung und Abgrabungen anthropogen stark überformter Böden. Im Geltungsbereich und daran angrenzend befinden sich keine Oberflächengewässer.</p> |
| Allgemeiner und besonderer Artenschutz | |
| <u>Allgemeiner Schutz</u> wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG) | Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten. |

| Kriterium | Beschreibung |
|---|--|
| <p><u>Besonderer Artenschutz</u> (§§ 19 und 44 des BNatSchG)</p> <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 Geltungsbereichs</p> <p>Beim Plangebiet handelt es sich um eine bereits bebaute Fläche, die innerhalb des Gewerbegebietes Saarpfalz-Park in Oberbexbach liegt. Die Fläche weist eine größere teilweise noch genutzte große Halle sowie teilversiegelte Park- und Andienungsflächen sowie am nördlichen und südlichen Rand kleinflächige aus einem größeren Einzelbaum (Stiel-Eiche) und Sträuchern (u. a. Pfaffenhütchen, Brombeere, Hunds-Rose, Hartriegel) sowie aus Vielschnittrasen bestehende Grünflächen auf.</p> <p>Damit kommen im Plangebiet keine Geschützten Biotope oder FFH-Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-RL vor.</p> <p>Aufgrund oben beschriebener Biotopstruktur hat das Plangebiet eine sehr geringe Bedeutung für Brutvogelarten der Siedlungen und Gärten. Es liegt keine Bedeutung als Lebensraum oder Teillebensraum für artenschutzrechtlich relevante Reptilien-, Amphibien- und Schmetterlingsarten vor. Auch Fledermäuse finden derzeit keine geeigneten Männchen-, Wochenstuben- oder Winterquartiere vor.</p> <p>Vorbelastungen</p> <p>Der Geltungsbereich ist durch die Lage im Gewerbegebiet Saarpfalz-Park durch Fragmentierung, visuelle Unruhe und Lärm stark vorbelastet.</p> <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten</p> <p>Aufgrund des nutzungsbedingten Störpotentials sowie der isolierten Lage kommt den o.g. Biotoptypen und Habitaten generell eine geringe Bedeutung als Lebensraum oder Teillebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten zu.</p> <p>Das Plangebiet bietet allenfalls im Bereich der Grünflächen Nahrungsraum für häufig vorkommende, weit verbreitete und störungsunempfindliche Vogelarten der Siedlungen, während das Vorkommen seltener und störungsempfindlicher Vogelarten ausgeschlossen werden kann. Das Plangebiet weist darüber hinaus derzeit keine geeigneten Lebensräume für Fledermäuse (außer Jagdhabitat) sowie artenschutzrechtlich relevante Reptilien-, Amphibien- und Schmetterlingsarten auf.</p> |
| | <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung</p> <p>Aufgrund der geringen Eignung des Plangebiets als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten kann bei Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiträume (01.10. bis 28.02.) das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vermieden werden.</p> <p>Sollte das bestehende Gebäude längere Zeit leer stehen bevor es neu genutzt wird, sollte es vor Neunutzung oder Abriss auf Fledermäuse kontrolliert werden. Je nach Ergebnis werden in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde weiterführende Maßnahmen zur Vermeidung, CEF- oder Umsiedlungsmaßnahmen durchgeführt.</p> |
| Auswirkungen im Sinne des Umweltschadengesetzes | |
| | <p>Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-RL oder nach Landes- oder Bundesnaturschutzgesetz pauschal Geschützte Biotope sind planbedingt nicht betroffen.</p> <p>Da dem Geltungsbereich zudem keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG zugewiesen werden kann, das Vorkommen entsprechender Arten nicht zu erwarten ist oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen vor allem aufgrund der geringen Flächengröße der Lebensräume sowie deren geringen Habitatqualität nicht prognostiziert wird, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadengesetz nicht zu erwarten.</p> <p>Damit ist eine behördliche Freistellung von der Umwelthaftung vorliegend möglich.</p> |

| Kriterium | Beschreibung |
|--------------------------------|--|
| Geltendes Planungsrecht | |
| Flächennutzungsplan | <ul style="list-style-type: none"> • Darstellung: Fläche für Gemeinbedarf • Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB somit nicht erfüllt; der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen  <p data-bbox="587 1014 1129 1043">Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Quelle: Stadt Bexbach</p> |
| Bebauungsplan | <ul style="list-style-type: none"> • kein Bebauungsplan vorhanden • aktuell nach § 34 BauGB zu beurteilen |

Berücksichtigung von Standortalternativen

Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB und das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB verlangen eine Prüfung des Baulandbedarfs, die kritische Würdigung sich aufdrängender Standortalternativen, sowie in Grundzügen alternative Formen der Bodennutzung und Erschließung. Dadurch wird sichergestellt, dass der geplante Standort private und öffentliche Belange so gering wie möglich beeinträchtigt (Verträglichkeit) und die Planungsziele am besten erreicht.

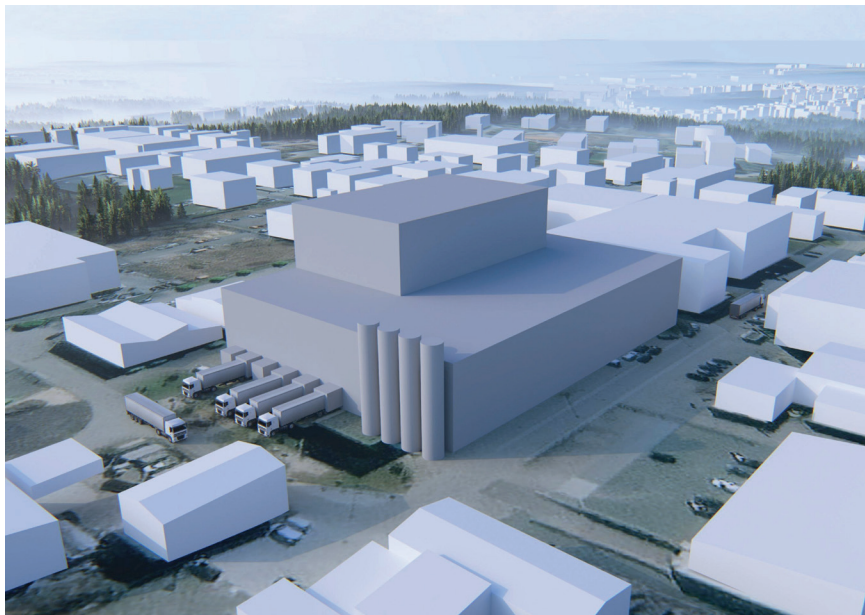
In bestimmten Fällen, wie etwa bei der geplanten Erweiterung eines Betriebsgeländes, kann die Standortbindung jedoch so stark sein, dass eine Alternativenprüfung nicht sinnvoll wäre. Im vorliegenden Fall ist ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zur bestehenden Anlage erforderlich.

Zudem handelt es sich bei der vorliegenden Planung um die Wiedernutzung einer Fläche im infrastrukturell erschlossenen Innenbereich. Dadurch wird die bestehende Infrastruktur effizienter ausgelastet und die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich perspektivisch verhindert (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB).

Da das geplante Projekt genau an diesem Standort realisiert werden muss und sich folglich keine Alternativen aufdrängen, entfällt die Berücksichtigung von Optionen.

Die angestrebte Position des Baukörpers des vollautomatisierten Hochregallagers wurde durch mehrere Faktoren beeinflusst.

Zum einen wurde in enger Zusammenarbeit zwischen Architekten, Bauherr und Logistikplaner ein aussagekräftiges logistisches Konzept erarbeitet, welches einen effizienten Materialfluss sicherstellt. Hierbei ist wesentlicher Faktor die angeordnete Achse Warenein- und Ausgang / Vorzone als Umschlagplatz und automatisches Kleinteillager. Aufgrund der Anforderungen an Kühl- und Tiefkühlware ist die Kühlkette möglichst kurz zu halten. Im Zusammenspiel mit der erforderlichen Länge des automatischen Kleinteillagers wäre z.B. eine kopfseitige Anordnung des automatischen Kleinteillagers nicht möglich.



Visualisierung mit Simulation Verschattung, ohne Maßstab; Quelle: Heinz Generalplanung GmbH, Bahnhofstraße 6, 66636 Tholey; Stand: 08.11.2024

Bei der Höhen- und Längenausdehnung des automatischen Kleinteillagers wurden Abmessungen vorgesehen, die einen wirtschaftlichen, vollautomatisierten Ablauf ermöglichen. Das in Verbindung mit den damit generierten Stellplätzen für Ware, ermöglicht eine Minimierung der täglichen Warenanlieferung. Bei einer geringeren Stellfläche in Kühl- und Tiefkühlbereich wäre eine ausreichende Warenversorgung nur durch zusätzlichen LKW-Verkehr zu sichern.

Im Zuge der Platzierung der Baukörper wurde untersucht, ob z.B. der Schattenwurf im Tagesverlauf vorhandene PV-Anlagen oder ähnliches beeinflussen könnte. Über die erfolgten Drohnenaufnahmen konnte dies ausgeschlossen werden.

Das Projekt

„Auf dem Grundstück der alten Panzerhalle soll ein weiterer Produktionsstandort der bereits im Saarpfalz-Park ansässigen Fa. Colucci Pizza und Mehr GmbH & CO. KG entstehen.

Neben einem vollautomatisierten Hochregallager mit knapp 5.000 Palettenstellplätzen sollen auf über 4.000 qm Fläche mindestens zwei neue Produktionsstraßen realisiert werden.

Der neue Standort wird damit rund 100 neue Arbeitskräfte im 3 – Schicht - Modell beschäftigen.

Der Baukörper gliedert sich in 3 Teilkörper; ein Grundkörper mit 2 Geschossen und einer Höhe von ca. 16 m, das Hochregalla-

ger mit 1 Geschoss und einer Höhe von ca. 30 m und den Silos mit einer Höhe von ca. 20 m. Technikbereiche werden überwiegend im Untergeschoss vorgesehen.

Über die genaue Position des Hausanschlusses lässt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkrete Aussage treffen.

Die im Lageplan dargestellten Anschlüsse beschreiben nur eine Möglichkeit jedoch keine finale Verortung.

Im Gebäude ist keine Verwaltung vorgesehen. Administrative Aufgaben werden in den vorhandenen Gebäuden der Fa. Colucci angesetzt. Unabhängig von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sind in den Bestandsgebäuden Umbauten vorgesehen.

Stellplatzbedarf

Orientierung an „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf“ (UBA Homburg)

„9. Gewerbliche Anlagen

9.1 Handwerks- und Industriebetriebe

1 Stpl. je 50 - 70 qm Nutzfläche oder 1 Stpl. je 3 Beschäftigte“

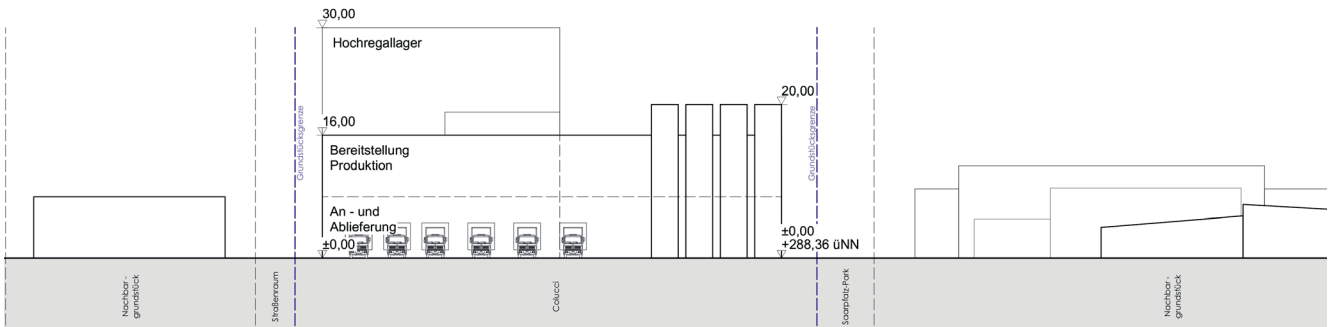
Folglich sind für einen 3 Schicht Betrieb mit 100 Mitarbeitern 22 Stellplätze zu errichten.

Die erforderlichen Stellplätze sollen auf einer von dem Saarpfalz-Park zur Verfügung gestellten Fläche realisiert werden.

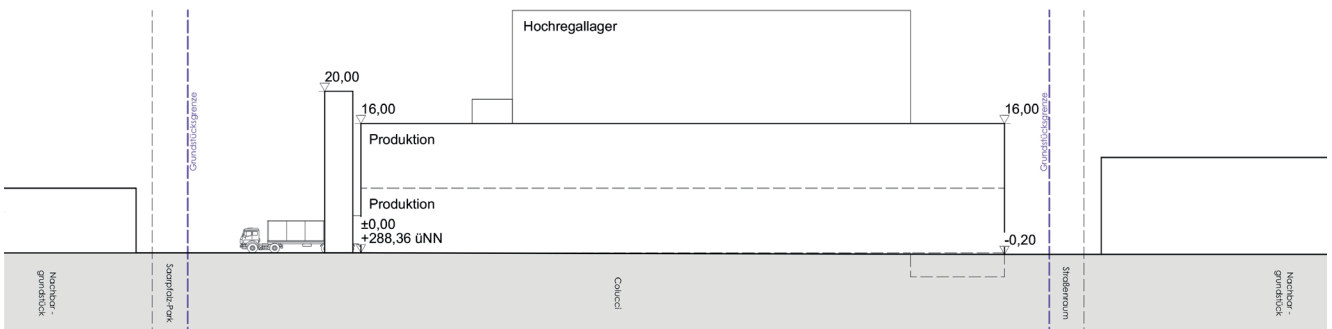


Vorhaben- und Erschließungsplan, ohne Maßstab; Quelle: Heinz Generalplanung GmbH, Bahnhofstraße 6, 66636 Tholey; Stand: 08.11.2024

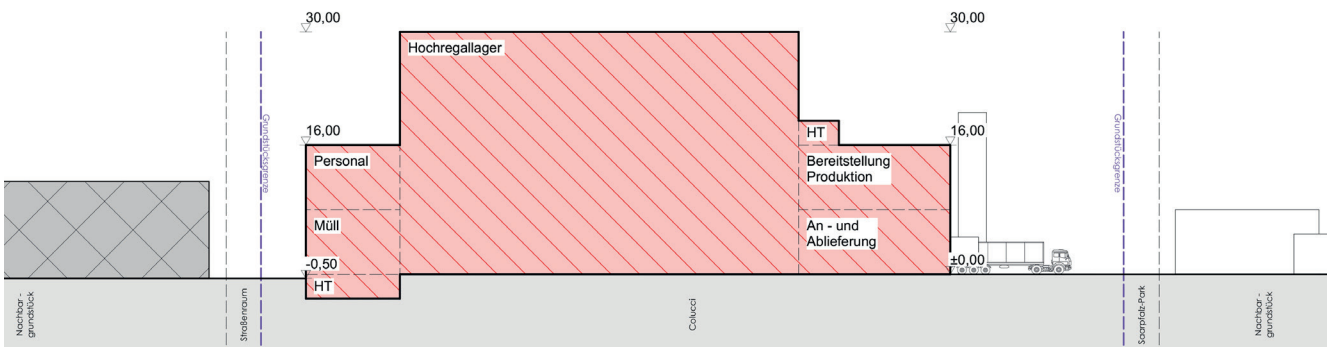
Die Fläche bietet weiteres Flächenpotential,
um zusätzliche Parkflächen herzustellen. "
(Beschreibung des Vorhabens; Quelle: Heinz General-
planung GmbH, Bahnhofstraße 6, 66636 Tholey;
Stand: 08.11.2024)



Nordansicht, ohne Maßstab; Quelle: Heinz Generalplanung GmbH, Bahnhofstraße 6, 66636 Tholey; Stand: 08.11.2024



Westansicht, ohne Maßstab; Quelle: Heinz Generalplanung GmbH, Bahnhofstraße 6, 66636 Tholey; Stand: 08.11.2024



Längsschnitt, ohne Maßstab; Quelle: Heinz Generalplanung GmbH, Bahnhofstraße 6, 66636 Tholey; Stand: 08.11.2024

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB

Gem. § 12 Abs. 3 BauGB besteht bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes keine Bindung an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB. Dementsprechend wird für das Plangebiet keine Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO festgesetzt.

Ziel dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Gewerbehalle für Produktion und Lager. Die Art der Gebäudenutzung wird durch die zugrunde liegende Planung hinreichend bestimmt. Dem Baugebiet wird demnach die Zweckbestimmung „Produktion und Lager Tiefkühlprodukte“ zugeordnet. Diese ist Teil der Hauptnutzung des bestehenden Gewerbebetriebes der Fa. Colucci Pizza und mehr GmbH und Co. KG, die sich auf die Herstellung von Pizza, Pinsa und ähnlichen Tiefkühlprodukten spezialisiert hat.

Zulässig sind ein Gewerbebetrieb als Halle mit Produktionsstraße, ein vollautomatisiertes Hochregallager und Silos.

Weiterhin zulässig sind Stellplätze für LKWs und Laderampen.

Maß der baulichen Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der Gebäudeoberkante exakt geregelt.

Die festgesetzte Höhe ist unter Beachtung geringfügiger Spielräume aus dem städtebaulichen Konzept abgeleitet.

Dabei wurden die Höhenfestsetzungen den einzelnen Gebäudeteilen so zugewiesen, das die über die nähere Umgebung hinausgehenden Gebäudehöhen auf den Bereich des Hochregallagers begrenzt sind, dessen

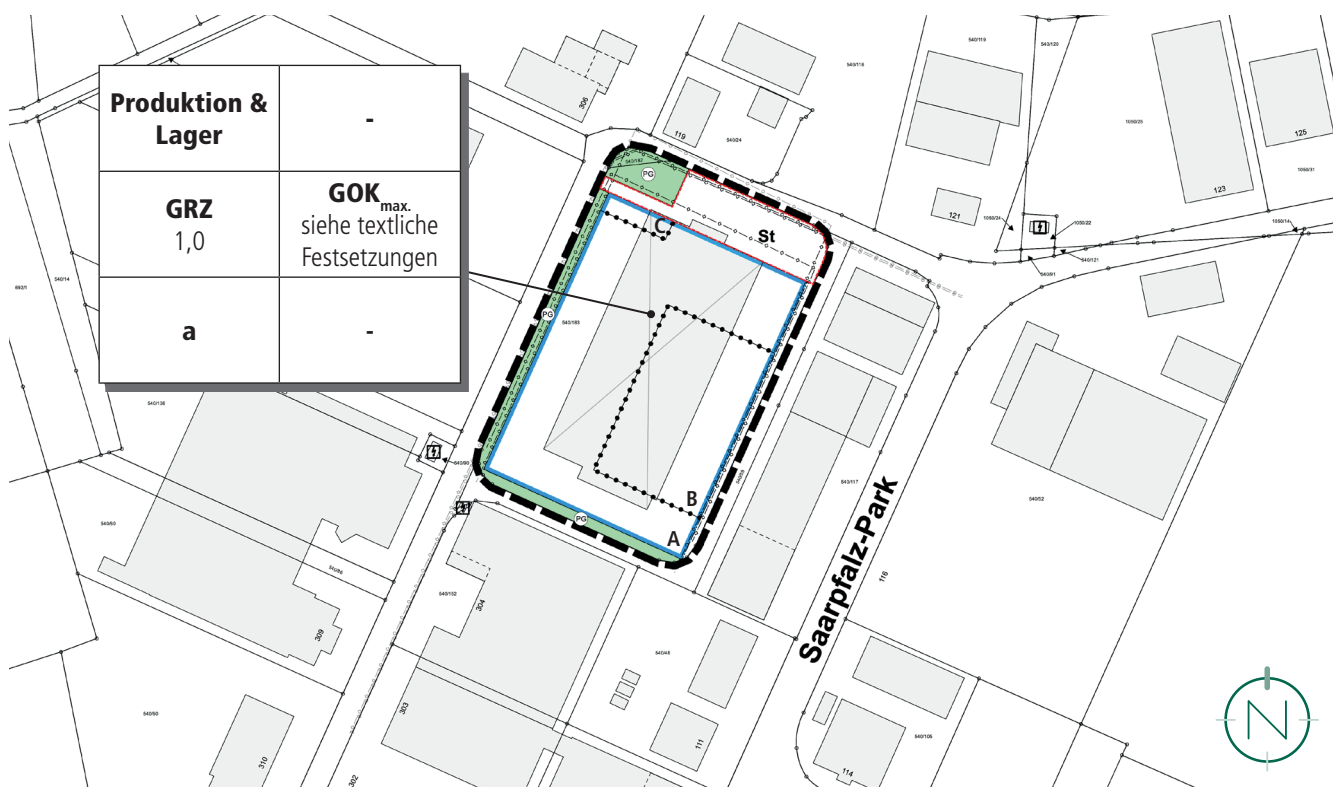
Position unter den zuvor beschriebenen Gesichtspunkten optimiert wurde.

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.

Mit der Höhenfestsetzung wird eine gegenüber dem Bestand unverhältnismäßige überdimensionierte Höhenentwicklung vorgebeugt.

Grundflächenzahl (GRZ)

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



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

Die Festsetzung einer GRZ von 1,0 wird in Anlehnung an die städtebauliche Konzeption festgesetzt.

Die entstehende Grundstücksbebauung steht den festgesetzten privaten Grünflächen gegenüber. Diese bleiben jedoch bei Ermittlung der GRZ unberücksichtigt. Es sind somit ausreichend Freiflächen auf dem Grundstück für eine Durchgrünung. Weiterhin wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

Bauweise

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

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

Eine abweichende Bauweise wird festgesetzt, wenn die vorgesehene Bauweise weder als offene noch als geschlossene Bauweise bezeichnet werden kann.

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von über 50 m sowie Grenzbebauung bzw. Bebauung im Grenzabstand zulässig. Dies leitet sich aus der städtebaulichen Konzeption ab.

Damit geht einher, dass der Nachweis der Abstandsflächen des Hochregallagers auf der Verkehrsfläche erfolgen muss. Nach der LBO dürfen Abstandsflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Straßenmitte. Die umliegenden Straßen des Plangebietes sind im Eigentum der Saarpfalz-Park GmbH und somit keiner öffentlichen Verkehrsfläche gewidmet. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens ist deshalb ein Antrag auf Abweichung von der LBO zu stellen. Die übrigen Abstandsflächen liegen auf dem Grundstück.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäu-

de und Gebäudeteile nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Baugrenzen orientieren sich eng an der städtebaulichen Konzeption.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sollen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstückes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Entsprechendes gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Fläche für Stellplätze mit ihren Einfahrten

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten dient der Ordnung des ruhenden LKW-Verkehrs durch ein ausreichendes oberirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes.

Die erforderlichen PKW-Stellplätze sollen auf einer von dem Saarpfalz-Park zur Verfügung gestellten Fläche realisiert werden. Diese befindet sich südlich des Plangebietes.

Flächen für Stellplätze sind demnach innerhalb der Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig bzw. sollen wie bereits zuvor geschildert auf einer anderen Fläche nachgewiesen werden.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die der allgemeinen Erschließung dienenden Straßenverkehrsflächen werden in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien festgelegt. Die Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße fällt im Bereich der Straße „Saarpfalz-Park“ mit der Grenze des Geltungsbereiches zusammen.

Versorgungsflächen / -anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet zukünftig mit Elektrizität versorgt werden kann ohne gesonderte Flächen hierfür festzusetzen.

Unterirdische Versorgungsleitungen, hier: Frischwasserkanal, Elektroleitung, Regenwasserkanal

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Durch das Plangebiet verlaufen unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen. Da hiervon Flächen im privaten Eigentum in Anspruch genommen werden, werden die Verläufe der Leitungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Vor der Bebauung dieser Flächen müssen die erforderlichen Einweisungen und Auflagen rechtzeitig mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.

Private Grünflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches, die nicht für die Errichtung und Erschließung des Gewerbebetriebes benötigt werden, werden als private Grünflächen festgesetzt.

Anlagen zur Regenrückhaltung sind innerhalb der privaten Grünflächen zulässig.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u. a. Vögel, Fledermäuse) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

Versiegelungen auf den Grundstücken sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, übrige Flächen sind vegetativ und wasserdurchlässig zu gestalten, um weiterhin das Versickern von Niederschlägen zu gewährleisten, hitzespeichernde Versiegelungen zu reduzieren und den Natur-

haushalt zu stärken. Wasserdurchlässige Oberflächen dienen dem Abflachen von Abwasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen, der Entlastung der Abwasserinfrastruktur und dem Anstreben eines natürlichen Wasserhaushaltes. Die Speicherung der Sonneneinstrahlung durch großflächig versiegelte Flächen (z. B. sogenannte „Steingärten“) während heißer Sommermonate beeinträchtigt das Lokalklima und soll durch entsprechende Begrünung vermieden werden. Begrünte Freiflächen wirken sich zudem positiv auf die Artenvielfalt und den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen aus. Eine Vollversiegelung ist daher unzulässig.

Nutzung erneuerbarer Energien

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Im Sinne der Nachhaltigkeit wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere solare Strahlungsenergie) vorzusehen sind. Hierbei handelt es sich u. a. um Leitungsstränge, Schächte, ggf. auch statische Aufwendungen im Dachbereich.

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

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

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden.

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

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

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

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

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

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

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die geplante gewerbliche Nutzung fügt sich in die Art der näheren Umgebung ein. Die unmittelbare Umgebung dient ebenfalls überwiegend der gewerblichen Nutzung. Gegenseitige Beeinträchtigungen dieser Nutzungen sind bisher keine bekannt und auch künftig nicht zu erwarten.

Die Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden so gewählt, dass sich die Gewerbenutzung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche an der bestehenden Bebauung in der Umgebung orientiert und sich so in die Umgebung einfügt. Lediglich das Hochregallager überschreitet aufgrund seiner Höhe die Höhenentwicklung in der Umgebung, wurde jedoch in seiner Lage optimiert und nimmt nur einen Teil des Plangebietes ein. Auch das Hochregallager führt nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen bei Belichtung oder Belüftung. Es entstehen keine Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kommt der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, nach.

Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft sowie auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange in erster Linie durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen.

Hierzu gehört auch die Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen. Diesen Interessen trägt der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Rechnung. Mit Realisierung der Planung wird ein vielfältiges

Arbeitsplatzangebot ermöglicht bzw. vorhandene Arbeitsplätze gesichert. Zudem wird den Vorgaben des gewerblichen Vorranggebietes Rechnung getragen.

Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Wiedernutzung einer Fläche im infrastrukturell erschlossenen Innenbereich. Die Priorisierung der Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von aufgegebenen Flächen sind zentrale Aspekte der Bodenschutzklausel (vgl. § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB und § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB). Durch die vorgesehene Innenentwicklung wird perspektivisch die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verhindert (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB). Dies ist ein wichtiger Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Darüber hinaus trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung (bspw. private Grünflächen), um einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten und die ökologischen Bodenfunktionen zu erhalten, soweit wie es mit der Planung vereinbar ist.

Auswirkungen auf die Gestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes

Das Plangebiet liegt inmitten eines bebauten Gewerbegebietes.

Das Hochregallager wird die Höhe des Gewerbegebietes im Umfeld zwar überschreiten, trägt aber der besonderen Funktion als gewerbliches Vorranggebiet Rechnung. Außerdem handelt es sich nicht um ein Gebiet mit besonderer städtebaulicher oder kultureller Prägung. Vielmehr liegt der Fokus auf der gewerblichen Entwicklung.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich weist aufgrund der Beeinträchtigungen wie Bewegungsunruhe und Lärm infolge der bestehenden Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung (Ge-

werbenutzungen, Straße, ...) bereits eine deutliche Vorbelastung auf.

Es kommt durch das Planvorhaben weder zu einer erheblichen Beeinträchtigung artenschutzrechtlich relevanter Arten, noch ist ein FFH-Lebensraumtyp / besonders geschützter Lebensraum betroffen.

Von der Planung sind keine Schutzgebiete, insbesondere keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten.

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

Es wurden Festsetzungen für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers getroffen, um den Auswirkungen der städtebaulichen Entwicklung auf den Wasserhaushalt Rechnung zu tragen. Durch die Verwirklichung der vorgesehenen Maßnahmen wird auf Bebauungsebene unter Berücksichtigung der Realisierbarkeit gefördert, dass der örtliche Wasserhaushalt bilanziell dem unbebauten Referenzzustand im langjährigen Mittel soweit wie möglich angenähert werden kann.

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

Das Plangebiet ist an die Straße „Saarpfalz-Park“ und somit an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Straße „Saarpfalz-Park“ ist für die festgesetzte Nutzung ausreichend dimensioniert, sodass der zusätzlich entstehende Verkehr aufgenommen werden kann.

Der ruhende LKW-Verkehr wird auf dem Grundstück organisiert.

Die erforderlichen PKW-Stellplätze sollen auf einer von dem Saarpfalz-Park zur Verfügung gestellten Fläche realisiert werden.

Seitens der Stadt Bexbach gibt es keine Einwände zur Errichtung dieser Stellplätze und zu einer möglichen Erweiterung der zur Verfügung stehenden Fläche zu einer Tiefe an der schmalsten Stelle von 12 Metern.

Die Belange des Verkehrs werden somit durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt.

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 getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

In Anbetracht der klimatischen Veränderungen wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Oberflächenabflüsse (aufgrund von Starkregenereignissen) einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden müssen. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Da es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Auswirkungen auf private Belange

Durch die Planung ergeben sich für die Grundstückseigentümer keine negativen Folgen.

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, werden die Nutzbarkeit und der Wert des Grundstücks, auch der Grundstückseigentümer im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist.

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen wird der Nutzungsart der Umgebung entsprochen. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das Einfügen in den Bestand zu sichern.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur bedarfsgerechten Erweiterung eines etablierten Gewerbebetriebes
- Umsetzung der Ziele des Vorranggebietes für Gewerbe, Industrie und Dienstleistung
- Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- geringer Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist weitestgehend vorhanden
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

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