

Stadt Bexbach



Flächennutzungsplanänderung

„Wohngebiet am Schützenhaus“

Oberbexbach

Begründung

ENTWURF

09. November 2024

Erarbeitet durch:

Planung1

Stadtplanung | Beratung

Inh. Dipl.-Ing. Daniel Heßer
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich
info@planung1.de | 06571 177 98 00

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele der Planung	3
2.	Verfahren	3
3.	Das Plangebiet	4
3.1.	Lage und Geltungsbereich.....	4
3.2.	Derzeitige Planungssituation	5
4.	Planungskonzept	5
5.	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	5
6.	Umweltbelange	7

1. Anlass und Ziele der Planung

Die Nutzung der in der Stadt Bexbach seit 1967 ansässigen Saarpfalzkaserne wurde bereits im Jahr 1996 aufgegeben und u.a. zum Gewerbegebiet Saarpfalz-Park entwickelt.

Mit der Umnutzung des ehem. Kasernengeländes beabsichtigt die Stadt Bexbach nun auch das Gelände entlang der Straße zum Getzelborn einer neuen Nutzung zuzuführen. Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet vorrangig Gemeinbedarfsflächen dar. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Darstellung von Wohnbauflächen sowie von Grünflächen und Wald.

2. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bexbach fasste in seiner Sitzung am 23.11.2023 den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Wohngebiet am Schützenhaus“. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligungsverfahren

Für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in seiner Fassung der Änderung erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 01.12.2023 bis einschließlich 05.01.2024. Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.11.2023 über die Planung unterrichtet.

Den Entwurf des Flächennutzungsplans in seiner Fassung der Änderung hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom _____. zur Kenntnis genommen und die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom _____. bis einschließlich _____. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____. gebeten eine Stellungnahme abzugeben.

Abwägung und Beschlussfassung

In seiner Sitzung am _____. hat der Stadtrat über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und eine Abwägung vorgenommen sowie die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

3. Das Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet in der Stadt Bexbach im Ortsteil Oberbexbach. Umgeben ist das Plangebiet von Grün- und Freiflächen, in denen sich vereinzelte Gebäude befinden. Östlich des Plangebietes schließt sich in geringer Entfernung ein Gewerbegebiet an. Südlich der Straße Zum Getzelborn schließt sich eine Einfamilienhaussiedlung an. Erschlossen wird das Gelände über die Straße Zum Getzelborn.

Das Areal hat eine Größe von rund 2,0 ha und beinhaltet in der Gemarkung Oberbexbach, Flur 6 folgende Flurstücke: 701/8, 506/51, 506/52, 701/9, 701/10, 699/9, 694/6, 694/5, 699/8.



Abbildung 1

Geltungsbereich Änderung Flächennutzungsplan

(Katastergrundlage Saarländisches Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung (LVGL) 2021, ohne Maßstab)

3.2. Derzeitige Planungssituation

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Fläche für Gemeinbedarf dar. Für die Entwicklung des Gebietes ist die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan in Wohnbaufläche erforderlich.

4. Planungskonzept

Im Vorfeld der verbindlichen Bauleitplanung wurde eine Bebauungskonzept erarbeitet, dass neben der inneren Erschließung die Bebauung sowohl mit Einfamilienhäusern wie auch mit Mehrfamilienhäusern vorsieht. Realisierbar ist eine Mischung aus Reihen- und Doppelhäusern sowie freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Das Bestandsgebäude ist für die Realisierung der Planung abzubauen. Auch alle vorhandenen Erschließungsanlagen (Strom, Wasser, Abwasser etc.) sind vorab rückzubauen.

Insgesamt können ca. 34 Wohneinheiten realisiert werden.

Die Erschließung des geplanten Vorhabens erfolgt über die Straße Zum Getzelborn. Die innere Erschließung erfolgt durch eine Ringstraße, die ebenfalls von der Straße Zum Getzelborn ausgeht und auch wieder auf diese führt. Der Bau von Wendeanlagen wird hiermit vermieden und die Befahrung durch u.a. Müllfahrzeuge ermöglicht.

Die vorhandene technische Erschließung ist auf die Bedürfnisse der Kasernennutzung ausgelegt und ist in einem ersten Schritt zurückzubauen. Für die angestrebte Wohnnutzung ist eine Erneuerung der Anlagen erforderlich. Das hierfür beauftragte Ingenieurbüro wird die notwendigen Planungen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens und dessen Umsetzung erarbeiten.

Das Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken und öffentlichen Grünflächen zu versickern. Notüberläufe werden an die neu zu schaffende und teils umzuverlegende Kanalisation angeschlossen.

5. Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

Gemäß den Aussagen des Landesentwicklungsplans (LEP), Teilabschnitt „Siedlung“ 2006, aus dem Jahr 2006 bildet die Stadt Bexbach ein Grundzentrum im mittelzentralen Verflechtungsbereich Homburg. Bexbach befindet sich zudem auf einer Siedlungsachse 2. Ordnung. Die Einstufung der Siedlungsachsen erfolgt gemäß Erreichbarkeit der Zentren untereinander mit Hilfe des öffentlichen Personennahverkehrs. Siedlungsachsen 2. Ordnung verbinden einzelne Mittelzentren und Grundzentren miteinander.

Die zentralräumliche Einstufung gibt auch den Rahmen der Wohnsiedlungstätigkeit vor. Einem Grundzentrum wird demnach ein Wohnbedarf von 2,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner zugeordnet. Dem Stadtteil Oberbexbach wird als Nahbereich ein Wert von 1,5 Wohnung pro 1.000 Einwohnern zugeordnet. Auf die nächsten 15 Jahre prognostiziert ergibt sich daher für Oberbexbach ein Bedarf von ca. 96 Wohneinheiten (4.253 Einwohner in Oberbexbach zum 01.01.2024). Insgesamt gibt es in Oberbexbach noch 10 parzellierte Baulücken in Geltungsbereichen von verschiedenen Bebauungsplänen. Diese werden mit 1,3 Wohneinheiten je Baulücke in die Kalkulation eingestellt. Das entspricht insgesamt rd.13 Wohneinheiten. Zudem sind gemäß FNP-Reserveflächen für 39 Wohneinheiten vorgesehen (Rolschbach mit 28 WE, An der Kaserne mit 11 WE). Somit bleibt ein Bedarf von rd. 44 Wohneinheiten.

Es ist davon auszugehen, dass das Vorhaben, das die Flächennutzungsplanänderung erforderlich macht, den Vorgaben des LEP Siedlung entspricht und die Entwicklung von Wohnbauflächen in dem Bereich eine sinnvolle Weiterentwicklung einer bereits brachliegenden Fläche darstellt.

Der LEP, Teilabschnitt „Umwelt“ stellt für den Bereich des Plangebietes ein Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistung -VG- dar. Diese Ausweisung steht als Ziel der Raumordnung der Planung der Stadt Bexbach entgegen. Daher wäre eine Zielabweichung erforderlich. Da sich der LEP derzeit aber als Entwurf für die Neuaufstellung im Verfahren befindet, beabsichtigt die Stadt Bexbach beim Innenministerium die Herausnahme des Ziels für das Plangebiet zu beantragen. Eine Zielabweichung wäre dann nicht erforderlich. Da sich das Gebiet direkt an planungsrechtlich gesicherte Flächen eines reinen Wohngebietes anschließen, ist die Rücknahme im LEP auch gerechtfertigt.

Gemäß den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans sind rd. 12.900 m² als Gemeinbedarfsfläche definiert, rund 2.600 m² Wohnbauflächen, die sich Richtung Norden fortsetzen, sowie rund 4.000 m² Landwirtschaftsflächen. Im westlichen Bereich befindet sich mit rund 340 m² eine geplante Verkehrsfläche. Diese Trasse sollte gemäß einer, im Vorfeld zur FNP (1982), erarbeiteten Studie die Straße Zum Getzelborn mit der Ob. Hochstraße verbinden. Zudem stellt der Flächennutzungsplan für den gesamten Bereich nördlich des Plangebietes bis zur Straße Zum Folloch / Sonnenstraße Wohnbauflächen dar, die durch diese genannte Planstraße erschlossen werden können. Weder die Wohnbauflächen noch die Straße wurden bisher entwickelt. Der Teilbereich der geplanten Straße, der im Zuge dieser Änderung als Wohnbaufläche dargestellt werden soll, ist Bestandteil der Flurstücke 701/8 und 506/51, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden. Es handelt sich nur um einen kleinen Bereich im Einmündungsbereich der Planstraße. Der eigentliche Straßenverlauf befindet außerhalb

des Änderungsbereichs. Die Darstellung als Wohnbaufläche verhindert einen Bau der Straße an der im FNP vorgesehenen Stelle nicht.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden künftig rund 13.000 m² als Wohnbauflächen dargestellt. Die Darstellung der Landwirtschaftsflächen entfällt zugunsten einer Darstellung von Grünflächen, die insgesamt rund 6.900 m² umfassen wird.

Die Darstellung von Wohnbaufläche verbindet die Wohngebiete im Süden mit den bereits als Wohnbaufläche darstellten Bereichen im Norden. Als Abgrenzung zu den östlich gelegenen Gewerbebereichen wird die bereits vorhandene Gehölzfläche in der Flächennutzungsplanänderung gesichert.

6. Umweltbelange

Zur Planung ist eine Umweltprüfung durchzuführen, die in Form des Umweltberichtes dokumentiert wird. Dabei wird auf den Umweltbericht zum parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren verwiesen. Dieser setzt sich konkret mit den Umweltauswirkungen bei Umsetzung des Bebauungsplans auseinander. Die auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgenden Aussagen bleiben in ihrer Detailgenauigkeit hinter denen des Bebauungsplans zurück. Ein gesonderter Umweltbericht wird insofern nicht erarbeitet.

Im Ergebnis der Umweltprüfung sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Es erfolgt durch die Entwicklung keine Mehrversiegelung. Auch sind keine geschützten Biotope betroffen. Für den im Gebiet vorhandenen Wald wird ein sicherer Waldrand aufgebaut. Des Weiteren werden Anpflanz- und Pflegemaßnahmen festgesetzt. Auch Artenschutzbelange sind nicht betroffen. Schallschutzmaßnahmen sind am benachbarten Schützenhaus erforderlich. Diese werden vertraglich gesichert. Eine Genehmigung der Maßnahmen liegt bereits vor.

Die Nachnutzung des bereits bebauten und versiegelten Bereichs ist als nachhaltig zu bezeichnen.

Diese Begründung ist der Flächennutzungsplanänderung „Wohngebiet am Schützenhaus“ der Stadt Bexbach beigefügt.

Bexbach, den _____

(Bürgermeister)