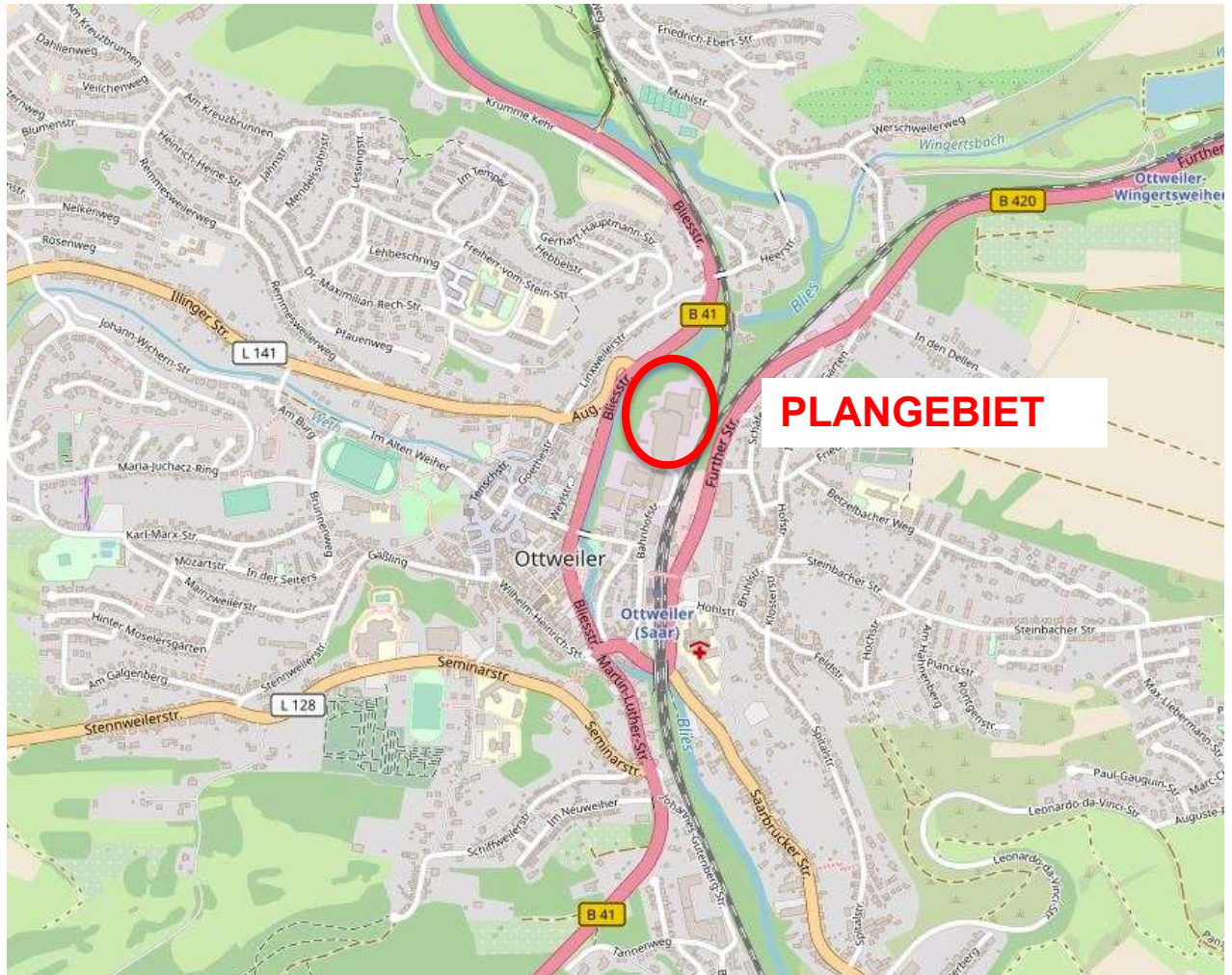


STADT OTTWEILER

Begründung zum Bebauungsplan „Blieszentrum II“



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

Stand:
Erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Bearbeitet
für die Stadt Ottweiler
Völklingen, im November 2025



1 VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG

Aufstellung Der Rat der Stadt Ottweiler hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Blieszentrum II“ gefasst.

Ziel und Anlass der Planung Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Revitalisierung bzw. Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Werle-Geländes zu schaffen.

Dabei ergänzt der nun vorliegende Bebauungsplan den bereits vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplan „Blieszentrum“, der südlich angrenzt.

Es wird jedoch nicht das gesamte Werle-Gelände überplant, sondern nur der südliche Teil, der sich unmittelbar an das bereits bestehende Blieszentrum anschließt.

Der östliche Teil des Plangebietes soll ein Mischgebiet werden, hier sind neben nicht störenden gewerblichen Nutzungen beispielsweise Werk- und Wohnstätten für behinderte Menschen, Demenzwohngruppen, Seniorenwohnen, Büros, Kindergarten und sonstige Nutzungen gemäß Festsetzungskatalog denkbar. Es soll sich dabei um einen Angebotsbebauungsplan handeln, der mit der Festsetzung eines Mischgebietes ein breites Nutzungsspektrum ermöglicht.

Für den westlichen Bereich soll ein Sondergebiet festgesetzt werden, das über die südlich angrenzenden Verbrauchermärkte erschlossen ist und auch aus topographischer Sicht diesem Bereich zugeordnet ist. Innerhalb des SO sollen ein Drogeriemarkt mit max. 770 qm VKF, Nutzungen im Bereich Elektronik / Telekommunikation mit max. 230 qm VKF und sonstige ergänzende Nutzungen zulässig sein. Da durch die geplanten Nutzungen die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten wird, ist die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich.

Beim Plangebiet handelt es sich um Teile der Fläche der ehemaligen Alugießerei Werle.

Die Planung ist aus städtebaulicher Sicht sehr zu begrüßen, da hiermit eine unattraktive Gewerbebrache teilweise beseitigt wird.

Die nun vorliegende Planung fügt sich an das bereits mit Bebauungsplan rechtskräftig festgesetzte „Blieszentrum“ an, welches seit Sommer 2025 einen erheblichen Beitrag zur optimalen Nahversorgungssituation in Ottweiler leistet.

Für das Plangebiet wurde bereits im Jahr 2020 ein Aufstellungsbeschluss mit Veränderungssperre gefasst („Alte Gießerei“), da die Stadt Ottweiler zum damaligen Zeitpunkt einen Rahmenplan mit unterschiedlichen Konzeptvarianten aufgestellt hat. Da für das vorliegende Plangebiet zwischenzeitlich anderweitige Planungsabsichten bestehen, wurde der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss im Jahr 2023 wieder aufgehoben.

Verfahren Der Bebauungsplan soll im regulären Verfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB) einschließlich Umweltbericht aufgestellt werden.

Da der Bebauungsplan den Darstellungen des FNP der Stadt Ottweiler widerspricht (siehe Kapitel 4), wird dieser im Parallelverfahren geändert.

Die agstaUMWELT GmbH aus Völklingen, wurde mit der Erarbeitung der Bauleitpläne beauftragt.

Zwischenzeitlich haben sowohl die frühzeitigen Beteiligungsschritte als auch die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 2 BauGB stattgefunden. Im Rahmen der Auslegung haben sich Änderungen ergeben, die die Grundzüge der Planung betreffen. Das Mischgebiet wird entgegen der ursprünglich angedachten Planung deutlich verkleinert. Weiterhin wurden die gutachterlichen Untersuchungen überarbeitet und eine externe Maßnahmenfläche festgelegt, so dass eine erneute Auslegung erforderlich wird. Das SO bleibt hiervon mit seinen Festsetzungen unberührt.

Rechtliche Grundlagen Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplanes liegen im Wesentlichen die

auf dem Plan verzeichneten Rechtsgrundlagen zugrunde.

2 PLANGEBIET / BESTANDSSITUATION

Vorhandene

Nutzung, Lage Das rund 1,3 ha große Plangebiet befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen Alugießerei Werle. Die vorhandenen Gebäude stehen seit Aufgabe der Nutzung leer.

Das Gelände befindet sich in der Stadtmitte von Ottweiler, westlich begrenzt die Blies das Plangebiet, östlich die Bahn, und südlich der rechtskräftige Bebauungsplan „Blieszentrum“. Nördlich schließen sich weitere gewerbliche Brachflächen an.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Umgebende

Nutzungen

Die umgebenden Nutzungen sind gut durchmischt. In nordöstlicher Richtung befindet sich ein kleineres Gewerbegebiet, im Osten grenzt die Bahn mit dahinterliegender Wohnbebauung an. Im Süden befindet sich das bereits vorhandene Blieszentrum mit dem die Nahversorgungssituation in der Stadtmitte deutlich verbessert wurde. Westlich der Blies befinden sich u.a. ein Bäcker, ein Drogeriemarkt sowie die Stadtverwaltung. Weiterhin befindet sich ein Museum in der Umgebung des Plangebietes.

Erreichbarkeit/

Verkehr

Die Erschließung ist bereits vorhanden. Die Zufahrt zum Sondergebiet erfolgt über die Schloßstraße (Zufahrt über Blieszentrum). Das Mischgebiet wird über die Bahnhofstraße erschlossen.

Grund für die beiden Anbindungen ist in erster Linie die vorhandene topographische Situation.

Im Zuge der Planung wurde ein Verkehrsgutachten erarbeitet. Die Ergebnisse sind dem Kapitel 4 zu entnehmen.

Geologie, Boden,

Hydrologie

Laut Bodenübersichtskarte des Saarlandes sind die Böden und Bodeneigenschaften des Plangebietes den Siedlungsbereichen zugeordnet und nicht näher definiert. Natürliche Böden sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Aufgrund der bereits vorhandenen, intensiven Vornutzung ist die Fläche weitgehend versiegelt.

Aus hydrogeologischer Sicht wird das Plangebiet Festgesteinen mit geringem Wasserleitvermögen zugeordnet (Unterer Muschelkalk und Oberer Buntsandstein, jeweils ohne Hauptgrundwasserleiter im Liegenden; permische Magmatite in Form von Rhyolith und Kuselit, Kuseler Schichten, Heusweiler Schichten, Holzer Konglomerat).

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Die Blies grenzt im Westen an das Plangebiet an, der gesetzlich geforderte Abstand wird eingehalten.

Klima

Das Plangebiet ist größtenteils versiegelt und stellt ein Siedlungsklimatop dar. Grundsätzlich heizen sich solche Klimatope tagsüber stärker auf als Offenlandflächen und kühlen während der Nacht weniger ab. Die Blies stellt innerhalb des Plangebietes eine Abflussbahn für Kaltluft dar.

Biotoptypen

Im Plangebiet lassen sich folgende Biotoptypen nachweisen: Erlen-Eschenwald, Feldgehölz, Fluss und vollversiegelte Fläche. Eine nähere Betrachtung der Biotoptypen mit Einschätzung der Habitateignung für verschiedene Artgruppen erfolgt im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung (Kap. 3 des Umweltberichts / saP). Ein vorläufiger Bestandsplan befindet sich im Anhang des Umweltberichtes.

Die derzeit noch vorhandenen Gebäude der ehemaligen gewerblichen Nutzung werden

im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes entfernt.

*Schutzobjekte/
-gebiete*

Schutzgebiete gemäß BNatSchG oder SNG sind nicht betroffen, auch liegt das Plangebiet weder in einem SPA-Gebiet (special Protection Area, im Rahmen Natura2000), einem Vogelschutzgebiet (EU-Vogelschutz-Richtlinie) noch in einem IBA-Gebiet (International Bird Area).

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG (i.V.m. § 22 SNG) befinden sich keine innerhalb des Plangebietes.

Das Landschaftsprogramm (LAPRO) weist den Lauf der Blies als Auenbereich zur Naherholung und als Abflussbahn für Kaltluft aus.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

ABSP

Die „Daten zum Arten- und Biotopschutz (ABSP)“ weisen den Lauf der Blies als ABSP Kernfläche mit überörtlicher Bedeutung aus. Südlich des Plangebietes existieren alte Nachweise des Gift-Hahnenfußes.

LAPRO

Das Landschaftsprogramm (LAPRO) weist den Lauf der Blies als Auenbereich zur Naherholung und als Abflussbahn für Kaltluft aus.

Natura2000

Es sind keine Natura 2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat- bzw. EU-Vogelschutz-Richtlinie) betroffen.

Das Plangebiet liegt weder in einem SPA-Gebiet (Special Protection Area, im Rahmen Natura2000) noch in einem IBA-Gebiet (International Bird Area).

saP

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Zuge der Bebauungsplanaufstellung bzw. -änderung (§ 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken. Gem. § 44 Abs. 5 Satz 4 BNatSchG liegt bei der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten gem. BArtSchV kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Zuge der Bebauungsplanaufstellung mit folgendem Ergebnis durchgeführt (vgl. Kap. 3 des Umweltberichtes):

Durch das geplante Vorhaben können nach derzeitigem Kenntnisstand Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig werden. Ferner sind erhebliche Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population relevanter Arten nicht vollständig auszuschließen.

Ausnahmegenehmigungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Umweltbericht

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

*Landschaftsbild/
Erholung*

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird durch die vorhandenen Gebäude der ehemaligen Alugießerei Werle sowie dahinter liegende Waldstrukturen bestimmt.

Für Erholungszwecke steht das Gebiet nicht zur Verfügung, es handelt sich um eine Fläche im Privatbesitz.

Altlasten

Das ehemalige Werle-Gelände wird als Rheinische Chamotte und Dinas-Werke im Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen unter der Kennziffer „OTW_22225“ geführt.

Im Bebauungsplan erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung. Die schädlichen Bodenveränderungen und bislang noch unerkannte Schäden sind unter gutachterlicher Begleitung und Dokumentation durch einen zugelassenen Sachverständigen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in enger Abstimmung mit dem Fachbereich 2.2 des LUA zu sanieren.

zum Ausschluss altlastbedingter Risiken sind weitere Detailuntersuchungen, auch im Hinblick auf mögliche Gefährdungen des Grundwassers, erforderlich. Die festgestellten schädlichen Bodenveränderungen sind unter gutachterlicher Begleitung durch einen zugelassenen Sachverständigen zu sanieren. Der Sanierungserfolg ist nachzuweisen.

Die geforderte Detailuntersuchung, die Bewertung der Grundwassergefährdung sowie die Sanierung von Altlasten sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen und vor Baubeginn abzuschließen.

*Immissions-
schutz*

Der Bebauungsplan enthält Lärmschutzfestsetzungen. Weitere Auflagen zum Lärmschutz werden ggf. im Zuge der Baugenehmigung erteilt.

*Ver- und
Entsorgung*

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits baulich genutzte Fläche. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über einen Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen im Straßenraum.

Da das Plangebiet bereits bebaut ist und es sich um eine Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche handelt, muss der § 49a SWG nicht angewendet werden.

Dennoch ist beabsichtigt, das Niederschlagswasser in die Blies zu leiten.

Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Denkmäler. Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gemäß § 12 SDschG hingewiesen.

*Störfallbetrieb
(Seveso III)*

Das Plangebiet befindet sich nach jetzigem Kenntnisstand nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Störfallbetriebs.

Hochwasser

Im westlichen Geltungsbereich befindet sich der HQ100-Bereich der Blies.

Die überbaubaren Flächen befinden sich außerhalb des Hochwasserbereiches.

Bei der Errichtung/Änderung von baulichen Anlagen sowie Geländeerhöhungen sind die §§78 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) maßgebend.

*Abstand zur
Blies*

Der gesetzlich geforderte Ufersaum von 5 m im Siedlungsbereich wird eingehalten und deutlich überschritten. Die Regelungen des § 55f des Saarländischen Wassergesetzes (SWG) (Unterhaltung und Pflege des Gewässerrandstreifens) werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die vorhandene Baumreihe entlang der Blies wird zum Erhalt festgesetzt.

Wald

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes wird in geringfügigem Maße (2810 qm) in forstwirtschaftliche Flächen eingegriffen. Für diesen Eingriff ist ein entsprechender Ausgleich zu erbringen.

Die Stadt Ottweiler hat sämtliche zur Verfügung stehende Flächen im Vorfeld mit den Behörden (Umweltministerium, Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz, Landesplanung, Landwirtschaftskammer) abgestimmt und sich um Ausgleichsflächen bemüht.

Jedoch kamen die angefragten Flächen im Bereich der Bliesau aus unterschiedlichen Gründen nicht in Betracht.

Weiterhin wurde versucht, den Ausgleich im Plangebiet zu erbringen, was jedoch auch nicht möglich war.

Es wurden ebenfalls andere Kommunen, eine Flächenagentur sowie ein forstwirtschaftlicher Betrieb angefragt. Auch hierbei konnten für den vorliegenden Bebauungsplan keine Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden.

Da im Stadtgebiet ansonsten ebenfalls keine weiteren potenziellen Aufforstungsflächen zur Verfügung stehen, wird ein Ausgleich in finanzieller Form (Walderhaltungsabgabe

gem. § 8 Abs. 4 LWaldG für 2810 qm)) angestrebt.
Hierzu werden zu gegebener Zeit entsprechende vertragliche Regelungen mit der zuständigen Forstbehörde getroffen.

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

FNP Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Ottweiler stellt für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche dar.

Geplante Darstellung ist eine gemischte Baufläche sowie eine Sondergebietsfläche.

Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert.

LEP Der Landesentwicklungsplan, bestehend aus dem Teilabschnitt Umwelt vom 13. Juli 2004 und dem Teilabschnitt „Siedlung“ vom 04. Juli 2006, enthält keine der Planung entgegenstehenden Zielaussagen. Im LEP Umwelt ist das Plangebiet als Siedlungsfläche überwiegend Gewerbe dargestellt.

Das Plangebiet wird westlich angrenzend von einem Vorranggebiet für Hochwasserschutz (VH) tangiert. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen in diesem Bereich (vorhandene Grünstrukturen werden zum Erhalt festgesetzt, nachrichtliche Übernahme Gewässerrandstreifen), stehen der Planung keine landesplanerischen Ziele entgegen.

Gem. LEP Siedlung gehört Ottweiler zur Randzone des Verdichtungsraumes. Der Stadtteil Ottweiler selbst ist als Grundzentrum an einer Siedlungsachse 1. Ordnung definiert.

Die Baulücken-Bilanz für Ottweiler stellt sich derzeit wie folgt dar:

	Einwohner (Stand: 31.12. 2021)*	Bedarfs- faktor	WE-Bedarf 2022-2032	Reserve FNP in ha	Siedlungs- dichten in WE/ha	WE Reser- ven	Bau- lücken in B-Plänen nach §30, §33 und §34 Abs.4 BauGB	WE Bedarf aktuell
Spalten	A	B	C	D	E	F	G	H
Berechnung			A/1000xBx10			DxE		C-F-G
Stadtteil Ottweiler	9.667	2,5	242	7,7	25	193	56 ¹	-7

Baulücken und künftiger Wohnungsbedarf im Stadtteil Ottweiler; Quelle: Stadt Ottweiler, Stand: 19.05.2022

Quelle: Stadt Ottweiler

Mit vorliegender Planung soll sowohl ein Sondergebiet als auch ein Mischgebiet ermöglicht werden.

Die eventuell geplanten Einrichtungen für betreutes Wohnen, Seniorenwohnungen oder vergleichbare Einrichtungen gelten nicht als Wohnungen im Sinne des LEP und sind daher nicht auf den örtlichen Bedarf anzurechnen.

Da es sich um eine Angebotsplanung handelt, kann derzeit nicht genau abgeschätzt werden, welche Wohnformen entstehen werden.

Bezüglich des festgesetzten Sondergebietes greifen die Zielsetzungen des LEP Siedlung hinsichtlich Einzelhandel. Details siehe hierzu Kapitel 4.

4 VORHANDENE GUTACHTERLICHE UNTERSUCHUNGEN

Verkehr Durch das Büro MS Traffic aus St. Ingbert wurde ein Verkehrsgutachten¹ erstellt, welches zwischenzeitlich als 5. Fortschreibung vorliegt.

Das Gutachten kann wie folgt zusammengefasst werden:

„Das Blieszentrum Ottweiler“ wird hauptsächlich über den signalisierten Knotenpunkt K1 – B41 Bliesstraße / Schloßstraße an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Dabei ist die Leistungsfähigkeit der Lichtsignalanlage in Festzeitsteuerung gemäß der HBS-Berechnung in der Spitzenstunde Vormittag im Bestand 2025, im Nullfall 2040 und im Planfall 2040 mit der Qualitätsstufe C „befriedigend“ eingestuft.

In der Spitzenstunde Nachmittag ist die Leistungsfähigkeit mit QSV D „ausreichend“ klassifiziert.

In einem weiteren Schritt erfolgte die Nachbildung der vorhandenen verkehrsabhängigen Signalsteuerung in einer VISSIM-Verkehrssimulation mit Überprüfung der Leistungsfähigkeit.

Die VISSIM Verkehrssimulation ergibt, dass der signalisierte Knotenpunkt K1 – B41 Bliesstraße / Schloßstraße bei Beibehaltung der derzeitigen Signalschaltung im Planfall 2040 in beiden Spitzenstunden mit den berechneten Verkehrsmengen leistungsfähig zu betreiben ist.

Folglich gilt:

Aus gutachterlicher Sicht werden die prognostizierten Zusatzverkehre vom signalisierten Knotenpunkt K1 – B41 Bliesstraße / Schloßstraße (Planfall 2040) leistungsfähig abgewickelt. Die weiteren untersuchten Knotenpunkte sind ebenfalls leistungsfähig und verfügen über große Reserven.

Die aktuell durchgeführte Verkehrserfassung bestätigt den bisherigen Ansatz, dass sich durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Bereich der „Schloßstraße“ der Widerstand für den Durchgangsverkehr erhöht und dadurch Verdrängungseffekte auftreten. Durch die Eröffnung des Discountmarktes und des Verbrauchermarktes hat sich der Durchgangsverkehr zwischen der „B420 Saarbrücker Straße“ und die „Schloßstraße“ in der Spitzenstunde Nachmittag bereits nahezu halbiert.

Aus gutachterlicher Sicht ist davon auszugehen, dass sich durch die in Kapitel 5 (Anmerkung: des Verkehrsgutachtens) empfohlene Maßnahme Freigabe des Bypasses von der „B420 Saarbrücker Straße“ in die „Bahnhofstraße“ nur für den ÖPNV / Schwerverkehr“ sowie durch den Widerstand in der „Schloßstraße“ in Form des Rückstaus vor dem Knotenpunkt K1 – Bliesstraße / Schloßstraße der Durchgangsverkehr weiter reduziert und somit zur Entlastung beiträgt.“²

Weitere Details sind dem Gutachten zu entnehmen.

**Auswirkungs-
Analyse**

Da zwischenzeitlich im Bebauungsplan ein Sondergebiet mit max. 1000 qm Verkaufsfläche (VKF) festgesetzt wird, wurde die Erstellung einer Auswirkungsanalyse erforderlich. Im Zuge der Planung wurde daher durch die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH aus Ludwigsburg eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes und ergänzender Einzelhandelsnutzungen im Blieszentrum durchgeführt.³

Die Untersuchung kann wie folgt zusammengefasst werden:

¹ Verkehrliche Anbindung des Blieszentrums an die B41 in Ottweiler, 5. Fortschreibung Verkehrsgutachten, MS Traffic, St. Ingbert, November 2025

² Ebenda.

³ Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes und ergänzender Einzelhandelsnutzungen im Blieszentrum in der Stadt Ottweiler, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, 22.10.2025

Die Einzelhandelsplanung im Gebiet „Ergänzung Blieszentrum“ in der Kernstadt von Ottweiler stellt mit ihrem Angebotsmix aus Drogeriemarkt, Apotheke und Geschäft für Elektronik / Telekommunikation eine sinnvolle Erweiterung des Nahversorgungszentrums für Ottweiler dar. Der Vorhabenstandort ist faktisch dem zentralen Versorgungsbereich zuzurechnen. Absehbar ist, dass er in der kommenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Ottweiler als Teil des zentralen Versorgungsbereiches eingeordnet werden wird. Durch die Konzentration von Angeboten der Grundversorgung in zentraler und integrierter Lage im Stadtgebiet kann der zentrale Versorgungsbereich gestärkt werden. Zugleich stellt die Planung in ihrer Gesamtgröße von max. 1.000 m² VK eine maßvolle Erweiterung des Bestandes dar.

Der wohngebietsnahe Standort unterstützt die verbrauchernahe Grundversorgung in Ottweiler und trägt zur Vermeidung von zusätzlichen Einkaufsfahrten bei. Beeinträchtigungen der örtlichen Nahversorgungsstrukturen können vollständig ausgeschlossen werden.

Bereits durch das auf Nahversorger konzentrierte Angebotskonzept wird deutlich, dass die Planung nicht auf wesentliche Umsatzzuflüsse von außerhalb abzielt. Die Ansiedlung eines kleinflächigen Geschäfts für Elektronik / Telekommunikation würde eine – bereits im Einzelhandelskonzept 2020 konstatierte – Angebotslücke verringern und diesbezügliche Kaufkraftabflüsse reduzieren, ohne dabei wesentlich über die Deckung des Eigenbedarfs von Ottweiler hinaus reichende Bereiche zu erschließen.

Da sich die von dem Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen auf eine Vielzahl von Standorten verteilen, sich aber überwiegend auf Anbieter in Ottweiler selbst beziehen, sind außerhalb der Standortkommune keine Betriebsgefährdungen in Folge der Vorhabenrealisierung zu erwarten. Außerhalb von Ottweiler werden daher keine Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen ausgelöst.

In raumordnerischer Hinsicht ist das Vorhaben zudem mit den Maßgaben des Konzentrationsgebotes, Kongruenzgebotes, Beeinträchtigungsverbotes und Integrationsgebotes vereinbar.

Um einen ruinösen Wettbewerb zwischen den Drogeriemärkten zu vermeiden, wird empfohlen, anstelle einer Neuansiedlung eines neuen Anbieters eine Verlagerung / Erweiterung des bestehenden Drogeriemarkts durchzuführen. Auch sind im Szenario 1 die wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen in den umliegenden Städten und Gemeinden noch etwas geringer.⁴

Weitere Details sind der Auswirkungsanalyse zu entnehmen.

Der zentrale Versorgungsbereich sollte gemäß Gutachten um das nun geplante Sondergebiet „Ergänzung Blieszentrum“ erweitert werden. Die Stadt Ottweiler hat hierzu bereits einen entsprechenden Beschluss gefasst.

Schalltechnische Untersuchung

Im Zuge des Bebauungsplanes wurde durch den SGS TÜV Saar GmbH eine schalltechnische Untersuchung erstellt und überarbeitet.⁵ Hierbei wurden zum einen die Geräuschemissionen durch die geplanten Nutzungen, zum anderen die Geräuschemissionen im geplanten Mischgebiet durch Verkehrslärm sowie die Geräusche des planinduzierten An- und Abfahrverkehrs auf der Bahnhofstraße untersucht.

Dabei ist auch das bereits vorhandene „Blieszentrum“ zu berücksichtigen.

Das Gutachten lässt sich wie folgt zusammenfassen:

„Geräuschemissionen nach TA Lärm

Nachfolgend werden die in der vorliegenden Untersuchung ermittelten Beurteilungspegel

⁴ Ebenda, S. 43.

⁵ Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Blieszentrum II“ der Stadt Ottweiler, SGS-TÜV Saar GmbH, Gutachten vom 11.11.2025

der Geräuschimmissionen durch die Einzelhandelsmärkte und das Wohnheim im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Blieszentrum“ und „Blieszentrum II“ in Ottweiler den an den betrachteten Immissionsorten nach TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerten gegenübergestellt.

Beurteilungspegel tags

Immissionsort		Beurteilungspegel tags dB(A)	Immissionsrichtwert tags dB(A)
Nr.	Bezeichnung		
1	Schloßstraße 31 WF Nord	63	63
2	Schloßstraße 31 WF Süd	62	
3	Schloßstraße 31 OF	46	
4	Schloßstraße 29 WF	61	
5	Bahnhofstraße 27 OF	42	
6	Bahnhofstraße 27 NF	43	
7	Wohnheim WF Nord	52	
8	Wohnheim WF Süd	51	
9	Wohnheim WF Mitte	49	
M1	Geplantes Mischgebiet im Geltungsbereich „Blieszentrum II“	53	60
M2		55	
M3		55	
M4		58	
M5		59	
M6		54	
M7		54	

Wie der Vergleich zeigt, werden die an den Immissionsorten tagsüber geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten eingehalten.

Eine relevante Vorbelastung an den Immissionsorten durch andere nach TA Lärm zu beurteilende Anlagen und Betriebe (z. B. dm-Drogeriemarkt, Tankstelle und Bäckerei westlich, Baumaschinenhandel östlich des Plangebietes) ist nicht zu erwarten. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte durch die Gesamtbelastung ist daher nicht zu erwarten.

Beurteilungspegel nachts

Immissionsort		Beurteilungspegel nachts dB(A)	Immissionsrichtwert nachts dB(A)
Nr.	Bezeichnung		
1	Schloßstraße 31 WF Nord	6	45
2	Schloßstraße 31 WF Süd	6	
3	Schloßstraße 31 OF	26	
4	Schloßstraße 29 WF	7	
5	Bahnhofstraße 27 OF	37	
6	Bahnhofstraße 27 NF	35	
7	Wohnheim WF Nord	4	
8	Wohnheim WF Süd	26	
9	Wohnheim WF Mitte	8	
M1	Geplantes Mischgebiet im Geltungsbereich „Blieszentrum II“	9	
M2		5	
M3		6	
M4		10	
M5		7	
M6		8	

Wie der Vergleich zeigt, wird der an den Immissionsorten nachts geltende Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 8 dB(A) unterschritten.

Gemäß Nr. 3.2.1 Absatz 2 der TA Lärm ist die ermittelte Zusatzbelastung an allen Immissionsorten als nicht relevant anzusehen. Entsprechend Nr. 3.2.1, Absatz 6 der TA Lärm kann auf eine Bestimmung der Vorbelastung verzichtet werden.

Die tags zulässigen Spitzenpegel werden ebenfalls eingehalten. Nachts sind keine relevanten Geräuschspitzen zu erwarten.

Geräuschimmissionen durch Verkehrslärm

Der Vergleich der ermittelten Beurteilungspegel der Verkehrsgeräuschimmissionen im Plangebiet mit den Orientierungswerten der DIN 18005 Beiblatt 1 bzw. mit den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung ergibt die folgende Bilanz.

Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1

Der Vergleich der ermittelten Verkehrslärmimmissionen im geplanten Mischgebiet mit den Orientierungswerten der DIN 18005, Beiblatt 1, ergibt die folgende Bilanz:

- Der Orientierungswert von 60 dB(A) **tags** wird im Osten in ca. 60% der Mischgebietsfläche überschritten.
- Der Orientierungswert von 50 dB(A) **nachts** wird im gesamten Mischgebiet überschritten.

Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV

Der Vergleich der ermittelten Verkehrslärmimmissionen im Mischgebiet mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV ergibt die folgende Bilanz:

- Der Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) tags wird nur an der Ostgrenze des Mischgebietes überschritten, im übrigen Bereich eingehalten.
- Der Immissionsgrenzwert von 54 dB(A) nachts wird in ca. 50% des Mischgebietes überschritten.

Durch die Festlegung eines mindestens erforderlichen Schalldämm-Maßes für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen wird sichergestellt, dass die von außen in die Räume eindringenden Geräusche auf ein akzeptables Maß reduziert werden.

Eine flächendeckende Darstellung der ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel im Plangebiet ist dem Gutachten zu entnehmen (Bilder 13a-13d im Gutachten).

Danach ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegel von bis zu 68 dB(A).

Für das geplante Mischgebiet ergeben sich daraus folgende erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (ohne Korrektur KAL):

- Bis zu $R'_{w,ges} = 38$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
- Bis zu $R'_{w,ges} = 33$ dB für Büroräume und Ähnliches

Bis zu einem gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maß von ca. $R'_{w,ges} = 35$ dB ergeben sich keine gegenüber einer üblichen Bauweise erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile. Darüber steigen die Anforderungen, insbesondere an die Fenster, an.

Im vorliegenden Fall können sich somit im geplanten Mischgebiet erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und Ähnlichem ergeben.

Die Schalldämmung eines Fensters ist grundsätzlich nur wirksam, wenn das Fenster geschlossen ist. Tagsüber können Wohn- und Schlafräume durch gelegentliches Öffnen der Fenster gelüftet werden (Stoßlüftung) und die Fenster in der übrigen Zeit geschlossen gehalten werden. In der Nacht ist dies jedoch nicht möglich.

Dies bedeutet, dass im Fall einer Überschreitung der zulässigen Geräuschimmissionen im Beurteilungszeitraum Nacht zum Schlafen genutzte Räume mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszurüsten sind, wodurch das Schließen der Fenster während der Nacht ermöglicht wird. Diese schallgedämpften Lüftungseinrichtungen können z. B. unmittelbar in die Blend- oder Flügelrahmen der Fenster integriert werden.

Das geforderte Schalldämm-Maß für das Fenster gilt dann einschließlich der Lüftungselemente (in der zum Lüften geöffneten Stellung), die dazu entsprechend schallgedämpft ausgeführt sein müssen.

Diese Forderung ergibt sich für Räume, an denen der Orientierungswert (OW) der DIN 18005 Beiblatt 1, von 50 dB(A) überschritten wird und betrifft somit das gesamte geplante Mischgebiet (siehe Bild 12d im Gutachten).

An- und Abfahrtverkehr

Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück in Gebieten nach Nummer 6.1 Buchstaben d bis f (Mischgebiete bis Kurgebiete) der TA Lärm sollen nach Nr. 7.4, durch Maßnahmen organisatorischer Art so weit wie möglich vermindert werden, soweit

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Die einzelnen Kriterien gelten kumulativ.

Das geplante Mischgebiet wird über die Bahnhofstraße erschlossen. In diesem Bereich ist eine deutliche Erhöhung der Verkehrsmengen gegenüber dem gegenwärtigen Zustand zu erwarten.

Das Sondergebiet im Plangebiet „Blieszentrum II“ wird hingegen über das bestehende Sondergebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Blieszentrum“ erschlossen. Die An- und Abfahrt erfolgt somit über die Schloßstraße.

Im Hinblick auf die Größe des Sondergebietes im Bebauungsplan „Blieszentrum II“ ist der dadurch induzierte Verkehr deutlich geringer als der Verkehr durch das erheblich größere Sondergebiet mit den darin in Errichtung befindlichen Nutzungen im bestehenden Bebauungsplan „Blieszentrum“. Dem entsprechend kann ausgeschlossen werden, dass der durch den Bebauungsplan „Blieszentrum II“ hinzu kommende Verkehr auf der Schloßstraße den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöht. Entsprechend den drei o. g. Kriterien gemäß Nr. 7.4 der TA Lärm erübrigt somit die weitere schalltechnische Betrachtung der Schloßstraße im Bereich zwischen der B 41 und der Zufahrt zum Blieszentrum.

In der Bahnhofstraße nördlich der Schloßstraße wird der Verkehr durch das geplante Mischgebiet im Geltungsbereich „Blieszentrum II“ hingegen maßgeblich sein für den zukünftigen Gesamtverkehr. Dieser Teil der Bahnhofstraße wird ansonsten nur von den Anwohnern sowie den Bewohnern und Mitarbeitern des in Errichtung befindlichen Wohnheims genutzt, das im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Blieszentrum“ errichtet wird.

Die Beurteilungspegel der Geräuschemissionen durch den vom Bebauungsplan „Blieszentrum II“ induzierten An- und Abfahrtverkehr in der Bahnhofstraße einschließlich der Schloßstraße östlich der Einfahrt zum Blieszentrum unterschreiten die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nach den durchgeführten Berechnungen tags um mindestens 6 dB(A) und nachts um mindestens 3 dB(A). Die derzeitigen Verkehrsmengen im betreffenden Querschnitt sind erheblich geringer als der zu erwartende planinduzierte Verkehr. Auf der Basis dieser Daten kann ausgeschlossen werden, dass durch den planinduzierten Verkehr die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden. Die Notwendigkeit von Maßnahmen organisatorischer Art zur Verminderung der Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Nr. 7.4 der TA Lärm ergeben sich somit auch für die Bahnhofstraße nicht..⁶

⁶ Ebenda

5 PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Revitalisierung bzw. Wiedernutzbarmachung für einen Teil des ehemaligen Werle-Geländes zu schaffen.

Dabei ergänzt der nun vorliegende Bebauungsplan den bereits vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplan „Blieszentrum“, der südlich angrenzt.

Der östliche Teil des Plangebietes soll ein Mischgebiet werden, hier sind neben nicht störenden gewerblichen Nutzungen beispielsweise Werk- und Wohnstätten für behinderte Menschen, Demenzwohngruppen, Seniorenwohnen, Büros, Kindergarten und sonstige Nutzungen gemäß Festsetzungskatalog denkbar. Es soll sich dabei um einen Angebotsbebauungsplan handeln, der mit der Festsetzung eines Mischgebietes ein breites Nutzungsspektrum ermöglicht.

Für den westlichen Bereich soll ein Sondergebiet festgesetzt werden, das über die südlich angrenzenden Verbrauchermärkte erschlossen ist und auch aus topographischer Sicht diesem Bereich zugeordnet ist. Innerhalb des SO sollen ein Drogeriemarkt mit max. 770 qm VKF, Nutzungen im Bereich Elektronik / Telekommunikation mit max. 230 qm VKF und sonstige ergänzende Nutzungen zulässig sein. Da durch die geplanten Nutzungen die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten wird, ist die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich.

Es soll sich dabei um einen Angebotsbebauungsplan handeln, der mit seinem Festsetzungskatalog ein breites Nutzungsspektrum ermöglicht.

Die Planung trägt zu einer deutlichen Verbesserung der städtebaulichen Situation bei, da mit diesem Bebauungsplan die Revitalisierung einer Gewerbebrache angestrebt wird. Durch die Neuentwicklung der derzeit gewerblichen Brachfläche wird die Stadtmitte zusätzlich belebt, mit dem angrenzenden Gebiet des Blieszentrums und den dort entstandenen Verbrauchermärkten erfährt Ottweiler eine zusätzliche Attraktivitätssteigerung.

Die Nähe zu den Einkaufsmöglichkeiten und zum nahe gelegenen Bahnhof machen das Plangebiet einmal mehr attraktiv, insbesondere für die nicht mobile Bevölkerung.

Das Sondergebiet wird über die Schloßstraße und damit den Bereich des Blieszentrums erschlossen, das MI wird über die Bahnhofstraße erschlossen. Vorhandene Gebäude der ehemaligen gewerblichen Nutzung werden im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes entfernt werden.

Die vorhandenen Grünstrukturen entlang der Blies werden erhalten.

Folgende Festsetzungen sind für die beabsichtigten Nutzungen erforderlich:

*Art der baulichen
Nutzung*

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO wird ein **Mischgebiet (MI)** festgesetzt.

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

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe (kein Einzelhandel),

Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass Ein- und Ausfahrten, Stellplätze sowie die innere Erschließung allgemein zulässig sind (außerhalb der festgesetzten Erhaltungsflächen).

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe (auch kleinflächige), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO vom Mischgebiet ausgeschlossen.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Bordelle und bordellartige Betriebe/ Dienstleistungen mit sexuellem Hintergrund vom Mischgebiet ausgeschlossen sind.

~~Weiterhin wird gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass Einzelhandelseinrichtungen nur zulässig sind, sofern diese Handwerks- oder Gewerbebetrieben zugeordnet, diesen baulich und funktional untergeordnet sind, eine max. Verkaufsfläche von 400 m²/ nicht überschreiten und keine zentrenrelevanten Kern- und Randsortimente vorhalten.~~

~~Da innerhalb eines Mischgebietes auch Einzelhandel (kleinflächig) generell zulässig ist, werden entsprechende Beschränkungen getroffen. Zur Stärkung der künftigen Betriebe soll die Möglichkeit von untergeordneten und betriebszugehörigen Verkaufsflächen erlaubt sein (z.B. Autowerkstatt mit Verkauf).~~

Der Ausschluss von Tankstellen begründet sich das dadurch, dass sich in unmittelbarer Nähe bereits eine Tankstelle befindet. Vergnügungsstätten würden der geplanten Struktur des Gebietes widersprechen und möglicherweise zu unerwünschten trading down-Effekten führen.

Genau wie die Vergnügungsstätten würden auch Bordelle zu unerwünschten Effekten im Gebiet führen und insgesamt eine abwertende Wirkung haben.

Die ausgeschlossenen Nutzungen sind an anderer Stelle im Stadtgebiet zulässig.

Ziel der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist es, eine dem Standort des Gebietes im städtebaulichen Kontext und der Lage im Stadtgebiet von Ottweiler angemessene Nutzungsmischung zu erreichen.

Zudem wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO ein **Sondergebiet** "Ergänzung Blieszentrum" festgesetzt.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Drogeriemarkt mit einer Verkaufsflächenzahl (VFZ) von 0,1104 (entspricht einer max. Verkaufsfläche von 770 qm),
- Elektronikfachmarkt / Telekommunikation mit einer Verkaufsflächenzahl (VFZ) von 0,033 (entspricht einer max. Verkaufsfläche von 230 qm),
- Apotheke,
- Anlagen für gesundheitliche und soziale Nutzungen sowie
- sonstige nicht störende gewerbliche Nutzungen (kein Einzelhandel)
- Ein- und Ausfahrten, Stellplätze sowie die innere Erschließung sind allgemein zulässig.

Da es sich bei den Einzelhandelseinrichtungen in Summe gesehen um großflächigen Einzelhandel handelt, ist die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich.

Bei den sonstigen nicht störenden gewerblichen Nutzungen im SO soll kein Einzelhandel ermöglicht werden.

Neben den Hauptnutzungen (Drogerie, Elektronikmarkt und Apotheke) sind weitere Nutzungen gem. Festsetzungskatalog zulässig, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt.

Es handelt sich um einen ansprechenden Nutzungsmix, der zur Belebung der derzeit brach gefallenen Fläche und damit zur Attraktivitätssteigerung der Stadtmitte beiträgt. Zudem wird der Bereich „Blieszentrum“, der inzwischen in Betrieb ist, sinnvoll ergänzt.

Maß der baulichen

Nutzung

Im Bebauungsplan wird die maximal zulässige Gebäudehöhe durch die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (IV) bestimmt. Durch diese Festsetzung wird eine umfeldverträgliche Gebäudehöhe, die zur Realisierung des geplanten Vorhabens dient, ermöglicht. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist am vorhandenen Bestand sowie den festgesetzten Vollgeschossen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Blieszentrum“ orientiert.

In Anwendung des § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl für das Mischgebiet mit 0,6 als Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht den Orientierungswerten für Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO.

Eine maximale GRZ von 0,8 für das Sondergebiet soll vor allem gewährleisten, dass genügend Fläche überbaut werden darf, um neben den baulichen Anlagen alle notwendigen Nebenanlagen, Stellplätze und interne Erschließungsanlagen herzustellen. Die Festsetzung entspricht dem Ziel der Innenentwicklung und der Revitalisierung einer im Innenbereich gelegenen Brachfläche.

Da es sich um eine Entwicklung in der Stadtmitte handelt, sollen die geplanten Nutzungen sowie die dazugehörigen Infrastrukturen möglichst konzentriert und optimiert ausgeführt werden. Gemäß den grünordnerischen Festsetzungen wird dafür Sorge getragen, dass dennoch eine Begrünung erfolgt. Ebenso bleiben mindestens 20 % (beim SO) bzw. 40% (beim MI) der Flächen unbebaut.

Zudem wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die baulich ungenutzten Flächen zu begrünen sind bzw. eine Stellplatzbegrünung erfolgen soll, was sich ebenfalls sowohl im Hinblick auf ökologische Faktoren wie auch auf Orts- und Landschaftsbild und damit auf den Belang gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse positiv auswirkt.

Da das Plangebiet bereits zum überwiegenden Teil baulich genutzt bzw. versiegelt ist, ist die Neuversiegelung gering.

Bauweise

Für die Baugebiete (MI und SO) wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Diese wird dadurch definiert, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf, diese dient der Ermöglichung der für die geplante Nutzung erforderlichen Gebäudeausführung. Eine Gebäudelänge <50 m ist ebenfalls zulässig. Ferner ist eine Grenzbebauung zulässig.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

Die Baugrenzen werden flexibel festgesetzt, um dem Bauherrn ein gewisses Maß an Flexibilität zu gewährleisten. Die zulässige Versiegelung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl beschränkt.

Stellplätze

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen im Baugebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (jedoch nur außerhalb der Erhaltungsf Flächen).

Dies ermöglicht die größtmögliche Flexibilität im Hinblick auf eine Angebotsplanung, auf

	die Festsetzung separater Stellplatzflächen wird daher verzichtet.
	Versorgungsanlagen sind als Nebenanlagen ebenfalls allgemein zulässig.
<i>Zufahrt</i>	Im MI wird ein Zufahrtsbereich (Ein- und Ausfahrt) angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Blieszentrum" festgesetzt. Das Sondergebiet "Ergänzung Blieszentrum" wird über das bereits rechtskräftig festgesetzte Sondergebiet "Blieszentrum" erschlossen, auch hier wird ein Zufahrtsbereich (Ein- und Ausfahrt) festgesetzt.
<i>Nachrichtliche Übernahmen</i>	Es werden die Regelungen zum gesetzlich festgelegten Ufersaum aufgenommen. Das vorhandene Überschwemmungsgebiet wird ebenfalls nachrichtlich übernommen. Weiterhin werden die Regelungen des § 14 Abs. 3 LWaldG übernommen.
<i>Schallschutzfestsetzung</i>	Bei der Errichtung von schutzbedürftigen Gebäuden im Plangebiet sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109-1, Ausgabe 2018-01 (oder ggf. der aktuellen Ausgabe) zu ermitteln. Dabei sind im Plangebiet maßgebliche Außenlärmpegel $L_{a,res}$ von bis zu 68 dB(A) für Räume mit Schlafnutzung und bis zu 64 dB(A) für Räume mit sonstiger Nutzung zu erwarten. Die maßgeblichen Außenlärmpegel in den verschiedenen Bereichen des Plangebietes sind dem schalltechnischen Gutachten der SGS-TÜV Saar GmbH vom 11.11.2025, Auftragsnummer 7583030, zu entnehmen. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der maßgebliche Außenlärmpegel an einem konkreten Gebäude oder an einzelnen (z. B. vom Lärm abgewandten) Fassaden eines Gebäudes geringer ist. Alle Räume mit Schlafnutzung im Plangebiet (Mischgebiet) sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszurüsten. Hiervon kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der nächtliche Beurteilungspegel der Verkehrsgeräuschemissionen an einem konkreten Gebäude oder einer konkreten (z. B. vom Lärm abgewandten) Fassaden eines Gebäudes geringer ist als 50 dB(A).
<i>Kennzeichnung</i>	Die vorhandene Altlast wird im Plangebiet entsprechend gekennzeichnet.
<i>Befristete Festsetzung</i>	Aufgrund der bestehenden Altlastproblematik besteht das Erfordernis einer zeitlich gestaffelten Vorgehensweise. Um eine mögliche Gefährdung der menschlichen Gesundheit und des Grundwassers auszuschließen, wird die Zulässigkeit der geplanten Vorhaben und Nutzungen an die „aufschiebende Bedingung“ gem. § 9 Abs. 2 BauGB geknüpft. Demnach ist die Zulässigkeit so lange eingeschränkt, bis die seitens des nachsorgenden Bodenschutzes geforderten Detailuntersuchungen zur Gefährdung der menschlichen Gesundheit und des Grundwassers durch einen zugelassenen Sachverständigen gem. § 18 BBodSchG in enger Abstimmung mit der Behörde durchgeführt wurden und die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen vor Baubeginn abgeschlossen wurden. Der Fachbereich 2.2 im LUA erteilt die Freigabe zur Zulässigkeit der geplanten Nutzungen. Sind gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung und der Kunden gewährleistet, sind alle Nutzungen zulässig.

6 GRÜNORDNUNG

Der vorliegende Bebauungsplan soll mit Hilfe grün- und landschaftsplanerischer Festsetzungen den Belangen i.S. von § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB Rechnung tragen und etwaige

nachteilige Auswirkungen so weit wie möglich minimieren bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgleichen.

*Eingriffs-/ Ausgleichs-
bewertung*

Da das Plangebiet bereits zum größten Teil versiegelt ist, ist nicht von einer übermäßigen zusätzlichen Flächeninanspruchnahme auszugehen, somit sind auch keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter im Vergleich zum derzeitigen Bestand zu erwarten. Deshalb erfolgt eine verbal-argumentative Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung.

Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die nicht baulich genutzten Flächen zu begrünen sind. Es wird empfohlen für die Anlage von Rasenflächen eine blütenreiche Saatgutmischung (z.B. RSM 2.4) zu verwenden, was hinsichtlich des Insektenschutzes positive Effekte nach sich zieht.

Es wird außerdem festgesetzt, dass je 5 neu angelegter Stellplätze mindestens ein Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Die Anordnung kann flexibel erfolgen.

Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, einheimische⁷ Gehölze zu verwenden (vgl. Gehölzliste).

Gehölzliste (nicht abschließend):

Bäume (empfohlener StU: 16-18 cm) und Heister (2 x v. H. 150-200):

Acer platanoides (Spitzahorn), für Stellplätze: Sorten „Columnare“ bzw. „Olmstedt“

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche), für Stellplätze: Sorte „Fatigiata“ (Pyramiden-Hainbuche)

Prunus avium (Vogelkirsche),

Quercus petraea (Traubeneiche),

Sorbus aucuparia (Eberesche),

Tilia cordata (Winterlinde),

Tilia platyphyllos (Sommerlinde).

Da es sich um einen innerörtlichen Standort handelt, ist die Baumliste der GALK bei der Sortenauswahl zu berücksichtigen⁸. Bei Neuanpflanzungen der Bäume ist in Anwendung der FLL-Richtlinien auf einen ausreichenden Wurzelraum zu achten. Nähere Ausführungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Da insbesondere im Bereich der Bliesböschung bereits ein Grünbestand vorhanden ist, wird dieser zum Erhalt festgesetzt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Weiterhin werden die Flächen entlang der Blies als Flächen zum Erhalt festgesetzt.

*Externe
Maßnahmen-
Flächen*

In Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB wird festgesetzt, dass auf den externen Flächen (konkret auf den Parzellen 73/1, 92/15 und 24/16 nördlich an das Plangebiet angrenzend, im Plan in rot dargestellt) in einer Größenordnung von 1600 qm Ersatzmaßnahmen für die Eidechse herzurichten sind. Details sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Hinweis

Rodungen sind gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten dennoch Rodungen/ Rückschnittmaßnahmen in diesem Zeitraum notwendig werden, die über einen geringfügigen Rückschnitt hinausgehen, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten vorhanden sind. Bei Überschreitung der Geringfügigkeit ist ein Befreiungsantrag gem. § 67 BNatSchG zu stellen.

⁷ Gem. § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG sind in der „freien Natur“ und damit auch auf angrenzenden Flächen nur Gehölze und Saatgutmischungen mit Herkunftsnachweis aus dem südwestdeutschen Raum zulässig. Dies gilt nicht für private Pflanzungen innerhalb des Gewerbegebietes (nicht überbaubare Flächen). Die Verwendung wird jedoch empfohlen.

⁸ Die 'Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz (GALK)' ist ein Zusammenschluss der kommunalen Grünflächenverwaltungen, die den Deutschen Städtetag (DST) über die Fachkommission Stadtgrün in seinen Aufgaben unterstützt. Die GALK-Straßenbaumliste steht seit 2012 als Online-Version im GALK-Internetportal zur Verfügung und wird dort regelmäßig fortgeschrieben (<http://www.galk.de/index.php/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuebersicht/strassenbaumliste>).

Weiterhin sind die vorhandenen Gebäude rechtzeitig vor dem Abriss auf Fledermausvorkommen bzw. Gebäudebrüter zu kontrollieren. Im Umweltbericht werden diesbezüglich weitere Aussagen getroffen.

7 PRÜFUNG VON ALTERNATIVEN

In der Stadtmitte von Ottweiler sind derzeit keine anderweitigen verfügbaren Flächen in vergleichbarer Größenordnung vorhanden, um die beabsichtigten Nutzungen zu realisieren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerörtlich, ist fußläufig sowie mit dem ÖPNV gut zu erreichen und beseitigt zeitgleich einen städtebaulichen Missstand, da eine Gewerbebrache teilweise revitalisiert wird. Es handelt sich um eine Ergänzung des bestehenden „Blieszentrums“. Da zwischen den beiden Gebieten ein unmittelbarer Zusammenhang besteht, werden keine anderweitigen Standortalternativen betrachtet.

Als Planungsalternative kommt die Null-Variante in Betracht. Dies würde bedeuten, dass die vorhandene Gewerbebrache weiter bestehen bleiben würde und früher oder später dem Verfall ausgesetzt wäre. Da es für den Bereich bislang keinen Bebauungsplan gibt, wäre allenfalls eine andere gewerbliche Nutzung gem. § 34 BauGB möglich.

Auch wenn es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, liegt dem Plan dennoch ein Konzept zugrunde. Die einzelnen Festsetzungen sind begründet und ergeben sich, insbesondere was Verkaufsflächen angeht, aus dem Marktgutachten.

8 HINWEISE

Deutsche Bahn **Allgemeine Hinweise**

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Aus der Bebauung dürfen sich daher keine negativen Einflüsse für den Bahnbetrieb ergeben. Dies gilt sowohl temporär für die Bautätigkeit (beispielsweise durch Staubwirkung), als auch permanent für die Zeit nach der Bautätigkeit. Eine Verwechslung mit Signalen oder eine Blendwirkung ist auszuschließen. Im genannten Bereich sind 2027 Gleis-erneuerungen geplant.

Kampfmittelvorerkundung

Für die im Bebauungsplan ersichtliche Fläche liegt der Deutschen Bahn für etwa die Hälfte eine Kampfmittelvorerkundung aus dem Jahr 2022 vor. Entsprechend der Auskunft befindet sich die Fläche fast vollständig innerhalb von Kampfmittelverdachtsflächen aufgrund von Bombardierungen. Bei bodeneingreifenden Maßnahmen sind daher weiterführende Kampfmittelmaßnahmen zur Gewährleistung der Arbeitssicherheit zu empfehlen. Im Vorfeld der Baumaßnahmen wären dementsprechend Kampfmittel Sondierungen zu berücksichtigen.

Bauarbeiten

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die Errichtung und die geplante Maßnahme betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten. Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlage hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Des Weiteren sind die Bauarbeiten so auszuführen, dass Fremdkörper nicht auf Bahngelände insbesondere im Gleisbereich hineingelangen können. Die Standsicherheit und

Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden.

Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung durch den Bauherrn vorzulegen (DB Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2). Dieser muss von einem vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zugelassenen Prüfstatiker geprüft worden sein. Es ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen nicht in ihrer Standsicherheit beeinträchtigt werden.

Erdarbeiten innerhalb des Stützbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden.

Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs- / Rammarbeiten durchgeführt werden. Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) dürfen nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch Mitarbeiter der DB Netz AG erfolgen. Die Bauüberwachung ist rechtzeitig über den Termin zu verständigen. Der Stützbereich ist definiert in den DB Konzernrichtlinie 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2. Geländeanpassungen im Bereich der Grundstücksgrenze sind unter Beachtung der DB Konzernrichtlinien 800.0130 und 836 zulässig.

Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen, Materialien oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen. Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition Siehe GUV V 33 Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird. Sollten dafür Einfriedungen notwendig sein, sind diese durch den Bauherrn zu erstellen und dauerhaft instand zu halten.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.

Sicherheitsabstände

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben. Für die Arbeiten innerhalb des 6m-Bereiches zur Gleisachse ist ein Sicherungsplan mit Sicherung erforderlich.

Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

Einfriedung

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.

Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen.

Die Absprache zur Errichtung der Zaunanlage zur Gleisseite sowie die Festlegungen zur Sicherung der Arbeiten in Gleisnähe sind rechtzeitig mit dem Bezirksleiter Fahrbahn vorzunehmen.

Immissionen

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen. Die DB Netz AG wird sich in keiner Form finanziell an Schallschutzmaßnahmen beteiligen.

Vorhandene Kabel und Leitungen

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

Kabel und Leitungen der DB Kommunikationstechnik GmbH

In dem angefragten Bereich befindet sich laut unseren Bestandsplan erdverlegte Fernmeldekabel der DB Netz AG.

Hinweis: Plan gesperrt auf Projekt TANVII Verlegung LWL

Der Grenzabstand von > 2,50 m zur Kabeltrasse muss gewährleistet sein.

Die Fernmeldekabel der DB Netz dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zum Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandsetzung frei zugänglich sein.

Für die Auflagen zum Schutz der fernmeldetechnischen Kabel /Anlagen, wenden Sie sich bitte an den TK-Anlagenverantwortlichen der DB Netz AG.

Im Zuge der Grundlagenermittlung/Vorplanung des Bauvorhabens ist eine örtliche Einweisung durch einen Techniker der DB Kommunikationstechnik erforderlich! Die Forderungen des Kabelmerkblasses der DB AG sind einzuhalten. Der Deutschen Bahn ist dann schriftlich rechtzeitig (mindestens 15 Arbeitstage vorher und unter Angabe unserer Bearbeitungs-Nr. 2023010384 bzw. der Bahnstrecken-Nummer und der Bahn-Kilometrierung) den Termin (Datum, Uhrzeit, Treffpunkt) zur Kabeleinweisung mitzuteilen:

DB Kommunikationstechnik GmbH, Dokumentationsservice Süd, Gutschstraße 4, 76137 Karlsruhe, E-Mail: DB.KT.Trassenauskunft-TK@deutschebahn.com

Es wird darauf hingewiesen, dass die DB Kommunikationstechnik GmbH für die Beschädigung an Telekommunikationsanlagen, die auf übermittlungsbedingte Planungenauigkeit zurückzuführen sind, keine Haftung übernimmt. Im Falle von Ungenauigkeiten oder Zweifel an der Plangengenauigkeit darf mit der Baumaßnahme nicht begonnen werden, bevor diese durch die DB Kommunikationstechnik GmbH ausgeräumt sind. Sollten Sie bei den Bauarbeiten auf in den Plänen nicht angegebene TK-Kabel oder TK-Anlagen stoßen, ist unverzüglich die Deutsche Bahn zu informieren.

Die Gültigkeit der Betreiberauskunft bezieht sich ausschließlich für den Zeitraum von 24 Monaten. Für Vorhaben außerhalb dieses Zeitraumes ist die Betreiberauskunft erneut einzuholen. Dies gilt ebenso für Maßnahmen außerhalb des in der Zeichnung genau abgegrenzten Bereiches.

Kabel und Leitungen der Leit- und Sicherungstechnik

Unmittelbar neben der von den Baumaßnahmen betroffenen Fläche befinden sich Kabeltrassen (teilweise erdverlegt) und LST-Anlagen. Bei der Ausführung der jeweiligen Bauarbeiten ist generell ein Grenzabstand zu den Kabeltrassen und den LST-Anlagen von mindestens einem Meter einzuhalten, um eine Betriebsgefährdung auszuschließen. Die Kabellagepläne finden Sie im Anhang (2x Kabellageplan IL).

Entwässerung

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Vorflutverhältnisse

Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

Haftungspflicht des Bauherrn

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen / Betretungserlaubnis für Dritte

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Kostenübernahme

Sämtliche Kosten, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, sind vom Antragsteller zu tragen und werden gesondert in Rechnung gestellt. Die Abrechnung erfolgt nach den „Allgemeinen Vertragsbedingungen für außertarifliche Leistungen der DB AG (AVBL)“. Der Antragsteller hat hierzu dem zuständigen Netzbezirk eine entsprechende schriftliche Kostenübernahmeerklärung abzugeben.

Die DB Netz AG ist an den weiteren Planungsphasen und späteren konkreten Maßnahmen in der Nähe der DB Gleisanlage zu beteiligen, auch wenn diese im Verkehrsplan und der Begründung bereits genannt sind. Baumaßnahmen sind bei der DB Immobilien, unter Vorlage aussagekräftiger Planunterlagen, zur Stellungnahme, unter Angabe des Aktenzeichens TOEB-SL-23-155420/SH, vorzulegen.

Die Deutsche Bahn behält sich weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten. Einer Baulasteintragung im Baulastenverzeichnis wird grundsätzlich nicht zugestimmt.

Abbruch

Bei Abbrucharbeiten (z.B. der Werksgebäude) ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen nicht einschränken.

Sollte mit Wasser zur Vermeidung der Staubemissionen gearbeitet werden, so ist in jedem Fall eine Lenkung des Wasserstrahls auf die Bahnanlage auszuschließen. Es muss in jedem Fall dafür gesorgt werden, dass keine Teile der Abbruchmassen auf die Bahnanlage (Gleisbereich) gelangen können (Vermeidung von Betriebsgefährdungen).

Beim möglichen Einsatz eines Spritzgerätes verweisen wir auf die Gefahr (z.B. elektrischer Überschlag), die von der angrenzenden Bahn-Oberleitung (15 000 V) ausgeht.

Kabel und Leitungen

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch auf benachbarten Fremdf Flächen mit Kabeln und Leitungen der DB zu rechnen ist. Falls eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbe-
reich gewünscht wird, ist diese ca. 6 Wochen vor Baubeginn bei der DB InfraGO AG / DB AG, DB Immobilien zu beantragen. Anfragen zu Kabel und Leitungen der DB AG sind ausschließlich über das Online-Portal der DB Immobilien einzureichen. Sie erreichen das Portal unter dem folgenden Link www.deutschebahn.com/Online_Portal/Kabel_und_Leitungsanfragen

Weitere Informationen und wichtige Hinweise finden Sie auf der Internetseite der DB
www.deutschebahn.com/Kabel_und_Leitungsanfragen

Deutsche
Telekom

Es wird auf §77i Abs. 7 TKG (DigiNetz-Gesetz) verwiesen, dass im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch die Kommune stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen (z.B. Kabelrohrsysteme), ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden. Durch die gesetzliche Verpflichtung wird u.a. erreicht, dass die Kommune auch Haushaltsmittel für die Verlegung in Anspruch nehmen kann, soweit kein privatwirtschaftlicher Glasfaserausbau (durch TK-Netzbetreiber wie z.B. die Telekom) erfolgt.

Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen, welche ggf. auch negativ ausfallen kann. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Es soll sichergestellt werden, dass:

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit der Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten

Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.

- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,

- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. - die zeitnahe Bekanntgabe der zugeteilten Straßennamen und Hausnummern.

Für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass man sich mindestens 6 Monate vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur PTI 11 Saarbrücken - 67655 Kaiserslautern - Pirmasenserstraße 65 in Verbindung setzt.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung des Netzes sowie die Vermögensinteressen sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Energis

Auf dem bezeichneten Gelände befindet sich ein stillgelegtes Mittelspannungskabel im Verantwortungsbereich der energis. Dieses Kabel wird von Seiten der energis nicht mehr reaktiviert und kann im Zuge der Baumaßnahmen überbaut bzw. entfernt werden. Ebenfalls sollte sich im Geltungsbereich auch eine stillgelegte Kunden-Transformatorstation der früher ansässigen Firma Werle befinden.

Ein Konzept für die elektrische Stromversorgung für das Misch- und Sondergebiet muss neu erarbeitet werden, da die frühere Versorgungsinfrastruktur hier nicht mehr nutzbar ist. Maßgeblich hierzu sind die gleichzeitig benötigten elektrischen Leistungsbedarfe. Diese muss der Investor / Bauherr über ein fachspezifisches Planungsbüro frühzeitig mitteilen.

Es ist davon auszugehen, dass hier ein oder zwei Transformatoren mit neuer Kabelanbindung an den Lastschwerpunkten errichtet werden müssen. Die Stationsfläche (Versorgungsfläche) beträgt ca. 5 x 7 m an einer für Personal und Fahrzeuge zugänglichen Stelle. Es ist sinnvoll, vorab zwei Versorgungsflächen im Bebauungsplan vorzusehen und in der textlichen Begründung aufzunehmen. Die mittelspannungsseitige Anbindung für die Trafostation bzw. Trafostationen erfolgt über das vorhandene Mittelspannungskabel an der Bahnhofstraße (Bereich Blieszentrum 1).

EVS Abwasser

Im Plangebiet befinden sich Hauptsammler des EVS nebst Bauwerken. Der EVS weist darauf hin, dass Abweichungen in den Bestandsplänen bzw. der Lage des Hauptsammlers möglich sind. Bei höheren Anforderungen an die Lagegenauigkeit wird empfohlen, Sondierungen zur Erfassung der exakten Lage des Hauptsammlers durchzuführen.

Der EVS weist weiter darauf hin, dass sich diese Auskunft ausschließlich auf den Verlauf des Sammlers bezieht. Soweit weitergehende Informationen, z.B. zu Eigentums- oder Nutzungsangelegenheiten von oder an Grundstücken erforderlich sind, sind diese von den jeweils zuständigen Stellen beim EVS oder anderen betroffenen Stellen, wie z.B. Gemeinde, Grundbuchamt, Eigentümern einzuholen. Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich von Anlagen des EVS ist zu berücksichtigen, dass Sammler und Bauwerke des EVS „Besondere Anlagen“ im Sinne der §§ 74 und 75 TKG sind und der Daseinsvorsorge dienen. An diesen Anlagen muss in unterschiedlichen Abständen gearbeitet (Reparatur, Erneuerung, Modernisierung oder Anpassung an den aktuellen Stand der Technik)

werden. In räumlicher Nähe zu Anlagen des EVS vorgesehene Maßnahmen müssen daher so geplant und durchgeführt werden, dass zukünftige Arbeiten des EVS an seinen Anlagen ohne Mehrkosten für den EVS möglich sind. Kosten zur Durchführung zukünftiger Maßnahmen des EVS für erforderliche Umverlegungen sind vom jeweiligen Nutzungsberechtigten zu tragen.



Quelle: EVS

EVS Abfall

Bei der Planung sind die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS- hier die §§ 7, 8, 13, 15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 49 vom 07.12.2021, S. 885 ff) – sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften hier insbesondere die DGVU Information 214-033 der BG Verkehr zu beachten.

LUA

Es wird angeregt, Nisthilfen für Gebäudebrüter sowie Fledermauskästen an Außenwänden anzubringen bzw. in die Fassade zu integrieren. Letzteres wurde bei verschiedenen Bauprojekten bereits erfolgreich umgesetzt, die UNB berät hier gerne.

Das Niederschlagswasser soll in die an den Grundstücken angrenzende Blies eingeleitet werden. Hierfür ist beim LUA, Fachbereich 2.3, eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 10 WHG zu beantragen.

Bei der Errichtung/Änderung von baulichen Anlagen sowie Geländeerhöhungen sind die §§78 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) maßgebend.

Die betroffenen Liegenschaften werden im Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen als bestätigte Altlast der ehemaligen Gießerei Werte (mit Tankstelle) und der ehemaligen Chamotte- und Dinaswerke mit Boden- und möglicherweise auch Grundwasserbelastungen geführt. Auf dem Gelände besteht nach wie vor weiterer Untersuchungs- und Sanierungsbedarf. Die vom Fachbereich 2.2 im LUA im Rahmen der Stilllegung der Werle GmbH geforderten Detailuntersuchungen sind vor Baubeginn vorzulegen. Eine mit dem nachsorgenden Bodenschutz abgestimmte Sanierung der schädlichen Bodenveränderungen ist ebenso vor Baubeginn durchzuführen. Der Sanierungserfolg ist nachzuweisen. Eine baubegleitende Sanierung ist im vorliegenden Fall auszuschließen.

In Abhängigkeit von den nachfolgenden Nutzungsszenarien sind aus bodenschutzrechtlicher Sicht erst dann mögliche Prüf- und Maßnahmenwerte anzusetzen, wenn das Maß der Sensibilität der geplanten Nachnutzung bekannt ist. Beim Bau eines Kindergartens

sind beispielsweise strengere Prüfwerte anzusetzen als im Falle einer Wohnbaunutzung oder gewerblicher Nutzungen.

Im Bebauungsplan erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung. Die schädlichen Bodenveränderungen und bislang noch unerkannte Schäden sind unter gutachterlicher Begleitung und Dokumentation durch einen zugelassenen Sachverständigen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in enger Abstimmung mit dem Fachbereich 2.2 des LUA zu sanieren.

Es ist sicherzustellen, dass das Grundwasser weder durch die im Rahmen der Bauleitplanung erforderlichen Baumaßnahmen noch durch die spätere Nutzung qualitativ oder quantitativ beeinträchtigt wird.

Lärmschutz:

- Das An- und Abfahren sowie das Be- und Entladen von Waren und Produkten während der Nachtzeit ist nicht zulässig (gilt nur für das SO, nicht für das MI).
- Sämtliche Zu und Abluftöffnungen von Lüftungstechnischen Anlagen (z.B. Kühlaggregate, Klimaanlage dgl.) sind mit Schalldämpfern auszurüsten. Die Einfügungsdämm-Maße (Ds) sind so zu bemessen, dass der von sämtlichen Zu- und Abluftöffnungen abgestrahlte Gesamtschalleistungspegel den Nachtrichtwert am nächstgelegenen Immissionsort um mind. 10 dB unterschreitet.
- Bei Geräuschübertragungen innerhalb des Gebäudes und bei Körperschallübertragung dürfen die Richtwerte in fremden Wohnräumen von tagsüber (06:00-22:00 Uhr) 35 dB(A), nachts (22:00-06:00 Uhr) 25 dB(A) nicht überschritten werden. Es soll vermieden werden, dass kurzzeitige Geräuschspitzen den Richtwert um mehr als 10 dB(A) überschreiten.

Landesdenkmalamt

Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SdschG) wird hingewiesen. Auf § 28 SdschG (Ordnungswidrigkeiten) wird ebenfalls hingewiesen.

WVO

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung von den Städten und Gemeinden zu ermitteln. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung soll entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgen. Die Richtwerte nach den geltenden Bestimmungen geben den Gesamtbedarf an, unabhängig davon, welche Entnahmemöglichkeiten jeweils bestehen und genutzt werden können. Das öffentliche Trinkwassernetz ist hierbei als eine dieser Entnahmemöglichkeiten zu betrachten.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass das öffentliche Trinkwassernetz primär zur Versorgung der Bevölkerung mit Trinkwasser dient. Eine Versorgung zur Deckung des üblichen Bedarfs mit ausreichendem Druck muss auch im Brandfall jederzeit gewährleistet sein.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass der Löschwasserbedarf mit den entsprechenden Behörden abzustimmen ist. Bei der Festlegung des Gesamtbedarfes des Löschwassers bittet die WVO um Berücksichtigung der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der DIN 14011, Teil 2 und des DVGW Arbeitsblattes W 405, W 400-1 jeweils neueste Fassung.

Behindertenbeauftragter

Es wird auf die Berücksichtigung und Einhaltung aller einschlägigen behindertenrechtsrelevanten Regelungen der DIN 18040-1 bis 3, DIN 32975, DIN 32984 sowie DIN 18024-1

und 2 hingewiesen. Alle bauausführenden Unternehmen sind rechtzeitig darauf hinzuweisen.

Vodafone Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH.

*Artenschutz-
rechtliche
Hinweise*

Die artenschutzrechtlichen Hinweise sind dem Umweltbericht sowie der Planzeichnung zu entnehmen.

*Hinweis zum
forstwirtschaftlichen
Ausgleich*

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes gehen forstwirtschaftliche Flächen in geringfügigem Umfang verloren. Da nachweislich keine geeigneten Ersatzflächen zur Verfügung stehen, wird der Ausgleich in finanzieller Form (mittels Walderhaltungsabgabe gem. § 8 Abs. 4 LWaldG) geregelt. Hierzu wird es auf nachgeordneten Planungsstufen entsprechende vertragliche Regelungen geben.

*Bodenschutz-
Rechtliche
Hinweise:*

Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

*Immissions-
schutzrechtliche
Hinweise:*

Das An- und Abfahren sowie das Be- und Entladen von Waren und Produkten während der Nachtzeit ist nicht zulässig (gilt nur für das SO, nicht für das MI). Die Warenanlieferung an den Einzelhandelsmärkten im geplanten Sondergebiet ist ausschließlich tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) zulässig.

Sämtliche Zu und Abluftöffnungen von Lüftungstechnischen Anlagen (z.B. Kühlaggregate, Klimaanlage dgl.) sind mit Schalldämpfern auszurüsten. Die Einfügungsdämm-Maße (Ds) sind so zu bemessen, dass der von sämtlichen Zu- und Abluftöffnungen abgestrahlte Gesamtschalleistungspegel den Nachrichtwert am nächstgelegenen Immissionsort um mind. 10 dB unterschreitet.

Bei Geräuschübertragungen innerhalb des Gebäudes und bei Körperschallübertragung dürfen die Richtwerte in fremden Wohnräumen von tagsüber (06:00-22:00 Uhr) 35 dB(A), nachts (22:00-06:00 Uhr) 25 dB(A) nicht überschritten werden.
Es soll vermieden werden, dass kurzzeitige Geräuschspitzen den Richtwert um mehr als 10 dB(A) überschreiten.

9 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.

Von einer Beeinträchtigung der **gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse** durch das Vorhaben ist nicht auszugehen. Am Standort ist derzeit eine Gewerbebrache vorhanden.

Sollten sich bei Realisierung des Vorhabens oder späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen ergeben, besteht gemäß § 2 (1) Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, die untere Bodenschutzbehörde im Fachbereich 2.2 des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz zu informieren. Somit sind Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen ausgeschlossen.

Im Zuge der Planung wurde eine schallschutztechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Durch die getroffenen Regelungen ist sichergestellt, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Aus **verkehrlicher** Sicht erfolgt die Erschließung über die Bahnhofstraße bzw. Schloßstraße und ist gesichert. Im Zuge der Planung wurde das bereits vorhandene Verkehrsgutachten, welches im Zuge des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Blieszentrum“ erstellt wurde, fortgeschrieben und aktualisiert. Die Verkehrssimulation ergibt, dass der signalisierte Knotenpunkt K1 B41 Bliesstraße / Schloßstraße bei Beibehaltung der derzeitigen Signalschaltung im Planfall 2040 in beiden Spitzenstunden mit den berechneten Verkehrsmengen leistungsfähig zu betreiben ist.

Die zu überplanende Fläche wird im Bestand bereits zum überwiegenden Teil baulich genutzt. Zudem werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die dafür Sorge tragen, dass der Eingriff in **Natur und Landschaft** sowie **Klima und Lufthygiene** so weit wie möglich minimiert wird. Da im Bestand bereits ein hoher Versiegelungsgrad und eine dichte Bebauung vorherrscht, ist durch den vorliegenden Bebauungsplan mit keiner Verschlechterung des Kleinklimas zu rechnen. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass sich durch den Wegfall der gewerblichen Nutzung die Situation auf das Klima bzw. die Lufthygiene verbessern wird.

Durch die vorliegende Maßnahme wird zusätzlicher **Grund und Boden** nur in sehr geringem Maß in Anspruch genommen.

Die Stadt Ottweiler hat einen **städtebaulichen Rahmenplan bzw. Machbarkeitsstudie** beschlossen. Der Rahmenplan beinhaltet neben dem Bereich der ehemaligen Gießerei Werle auch das bereits realisierte Blieszentrum. Diese hat unterschiedliche Varianten für die Nachnutzung der Gießerei zum Vorschlag. Durch die nun vorliegende Bauleitplanung kann das brach gefallene Gelände städtebaulich neu geordnet und einer sinnvollen, das Blieszentrum ergänzenden Folgenutzung zugeführt werden. Durch die zentrale Lage und gute fußläufige Anbindung zu Versorgungsmöglichkeiten ergeben sich positive Standorteffekte.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet, auch befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches (Blies grenzt unmittelbar westlich an), somit sind im Hinblick auf das Schutzgut **Wasser** keine sich negativ auswirkenden Veränderungen zu erwarten. Die Regelungen zum Gewässerrandstreifen sind nachrichtlich übernommen worden. Das innerhalb des Plangebietes befindliche Überschwemmungsgebiet der Blies wird nachrichtlich übernommen, bleibt jedoch von der Planung unberührt.

Das Plangebiet befindet sich z.T. innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Die Baugrenze befindet sich jedoch komplett außerhalb des Überschwemmungsbereiches. Der Überschwemmungsbereich ist mit einer Fläche zum Erhalt festgesetzt, so dass hier keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Auf nachfolgenden Planungsstufen ist auf eine hochwasser- und starkregenangepasste Ausführung zu achten. Hierzu zählen z.B. dicht ausgeführte Kellerwände und Bodenplat-

ten, überfahrbare Entwässerungsrinnen, kritische Infrastruktur wie Technik- oder Serverräume oberhalb des Überflutungsniveaus anordnen, etc.

Details sind, sofern erforderlich, auf folgenden Planungsstufen mit der zuständigen Fachbehörde zu klären.

Sollten sanierungsbedürftige Altlasten gefunden werden, sind diese in Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz entsprechend zu behandeln, so dass davon auszugehen ist, dass für die Schutzgüter Wasser und **Boden** eine Verbesserung erzielt wird.

Innerhalb des Plangebietes sind keine höherwertigen, geschützten Biotopstrukturen (z.B. § 30 Biotope, FFH-LRT, o.ä.); eine abschließende Beurteilung der vorgefundenen Gehölzstrukturen, konnte im Jahresverlauf im Rahmen der Biotoptypenerfassung erfolgen. Demnach sind Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts oder andere Biotope nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Aufgrund der innerhalb des Plangebietes zum großen Teil vollversiegelten Flächen sind die vereinzelt vorhandenen Grünstrukturen als ökologisch durchschnittlich einzustufen. Die Gehölze entlang der Blies werden erhalten.

Höherwertige Grünstrukturen finden sich vornehmlich im westlichen Geltungsbereich entlang der Blies. Diese Gehölze stellen sich nach erster Einschätzung als Ufergehölze mit Bruch- bzw. Auwaldcharakter dar.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind erhebliche Beeinträchtigungen der **Fauna** und damit eine Verschlechterung des Erhaltungszustands durch die geplanten Festsetzungen und Artenschutzmaßnahmen nicht vollständig auszuschließen, so dass auch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden können. Maßnahmen zum Schutz der Arten und zur Vermeidung bzw. Minimierung erheblicher negativer Auswirkungen auf potenzielle Vorkommen planungsrelevanter Arten werden ergänzt.

Beeinträchtigungen des **Orts- und Landschaftsbildes** sind nicht zu erwarten, da das Ortsbild bereits durch die gewerbliche Vornutzung der ehemaligen Gießerei geprägt ist. Durch die geplanten Baumaßnahmen wird sich das Orts- und Landschaftsbild verbessern, da die Fläche eine städtebauliche Neuordnung erfährt. Insbesondere benachbarte Gebiete werden durch die Aufwertung der jetzigen Brache, die einen städtebaulichen Missstand darstellt, profitieren können.

Mit einer Beeinträchtigung der **Erholungsfunktion** ist nicht zu rechnen, da die Fläche bereits jetzt nicht für die Allgemeinheit bzw. zu Erholungszwecken zur Verfügung steht.

Landwirtschaftliche Flächen sind von der Planung nicht betroffen.

In geringem Umfang sind **forstwirtschaftliche Flächen** betroffen. Für diese wird eine Walderhaltungsabgabe entrichtet. Der nördlich des Plangebietes befindliche Wald bleibt unberührt. Die optimale Versorgung der Bevölkerung wird in vorliegendem Fall höher gewichtet als die Erhaltung der forstwirtschaftlichen Fläche.

Beeinträchtigungen des **Denkmalschutzes und der Denkmalpflege** sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten, gleiches gilt für **Kulturgüter und Sachgüter**, wie z.B. Leitungen, o.ä. werden ggf. nachrichtlich im Bebauungsplan ergänzt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine sonstigen Belange betroffen.