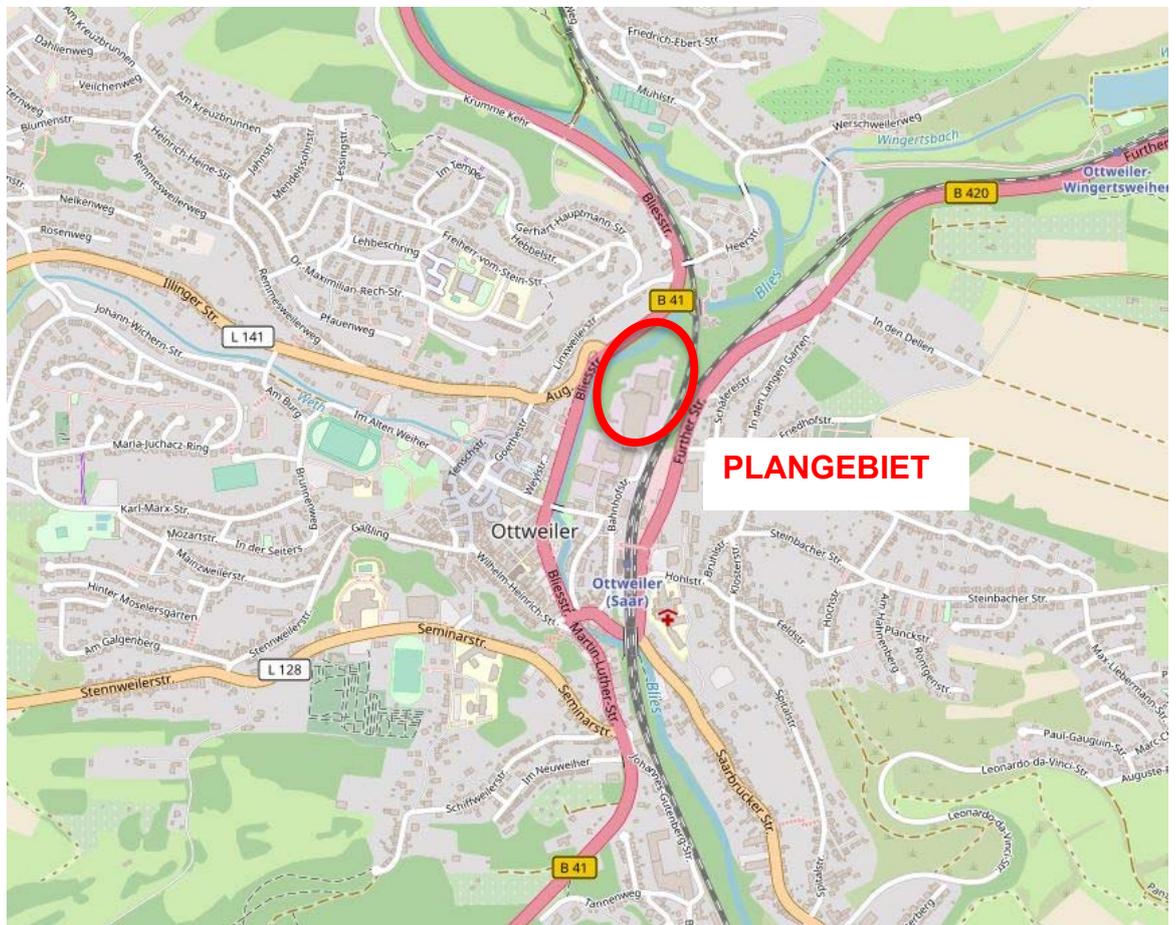


# STADT OTTWEILER

## Teiländerung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „Blieszentrum II“



Lageplan, ohne Maßstab  
Quelle: [www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de)

### Begründung

Stand:

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Bearbeitet  
für die Stadt Ottweiler  
Völklingen, im September 2024



## 1.0 VORBEMERKUNGEN

*Aufstellung* Der Rat der Stadt Ottweiler hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Blieszentrum II“ mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschlossen.

Die agstaUMWELT GmbH aus Völklingen wurde mit der Ausarbeitung der Bauleitpläne beauftragt.

*Planungsziel und  
Planungs-  
erfordernis*

Mit der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung gewerbliche Baufläche durch eine gemischte Baufläche sowie eine Sonderbaufläche ersetzt werden, um die Voraussetzungen für die Realisierung des Bebauungsplanes „Blieszentrum II“ zu schaffen. Es handelt sich bei der Fläche um das Gelände der ehemaligen Gießerei Werle.

Das Planungserfordernis ist gegeben, da die Gewerbebrache beseitigt werden soll und für das Plangebiet bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert.

*Verfahren*

Die FNP-Teiländerung wird im regulären Verfahren, also mit frühzeitiger Beteiligungsrunde und Umweltbericht, erstellt.

Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wird als eigenständiges Dokument erarbeitet und gilt sowohl für die vorliegende Teiländerung des Flächennutzungsplanes als auch für den Bebauungsplan „Blieszentrum II“.

*Rechtliche  
Grundlagen*

Den Darstellungen und dem Verfahren der Teiländerung des Flächennutzungsplanes liegen im Wesentlichen die auf dem Plan enthaltenen Rechtsgrundlagen zugrunde.

## 2.0 PLANGEBIET/ LAGE IM RAUM

Das rund 3,8 ha große Plangebiet befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen Alugießerei Werle. Die vorhandenen stehen seit Aufgabe der Nutzung leer.

Das Gelände befindet sich in der Stadtmitte von Ottweiler, westlich und nördlich begrenzt die Blies das Plangebiet, östlich die Bahntrasse, und südlich der rechtskräftige Bebauungsplan „Blieszentrum“.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## 3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

*LEP*

Der Landesentwicklungsplan, bestehend aus dem Teilabschnitt „Umwelt“ und dem Teilabschnitt „Siedlung“, enthält keine der Planung entgegenstehenden Zielsetzungen.

Im LEP Umwelt ist das Plangebiet als Siedlungsfläche überwiegend Gewerbe dargestellt.

Ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz (VH) grenzt westlich an.

## 4.0 BESTANDSSITUATION

Die Beschreibung der Bestandssituation und Aussagen zu Geologie, Schutzgebieten, Landschaftsbild, usw. sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

*Umweltbericht* Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist als separates Dokument Bestandteil der Begründung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes. Der Umweltbericht gilt auch für den Bebauungsplan „Blieszentrum II“.

*Altlasten* Im Plangebiet ist aufgrund der Vornutzung mit Altlasten zu rechnen. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind weitere Altlastenuntersuchungen erforderlich.

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.

*Hochwasser* Das Plangebiet befindet sich zum Teil im Überschwemmungsbereich des Blies.

*Allgemeines* Sämtliche im Verfahren eingegangene Hinweise sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

## 5.0 PLANUNGSKONZEPTION/ ZIEL DER TEILÄNDERUNG

*Konzept* Als Konzept ist festzuhalten, dass mit der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes „Blieszentrum II“ gewährleistet wird.

Planungsziel ist die Darstellung einer gemischten Baufläche sowie einer Sonderbaufläche. Ebenfalls werden die vorhandenen Waldflächen entsprechend dargestellt.

## 6.0 DARSTELLUNGEN DES WIRKSAMEN FNP

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ottweiler stellt für den Geltungsbereich gewerbliche Bauflächen mit einer Altlastverdachtsfläche dar. Des Weiteren wird der (alte) Überschwemmungsbereich der Blies dargestellt. Im nordwestlichen Bereich sind Grünflächen dargestellt.

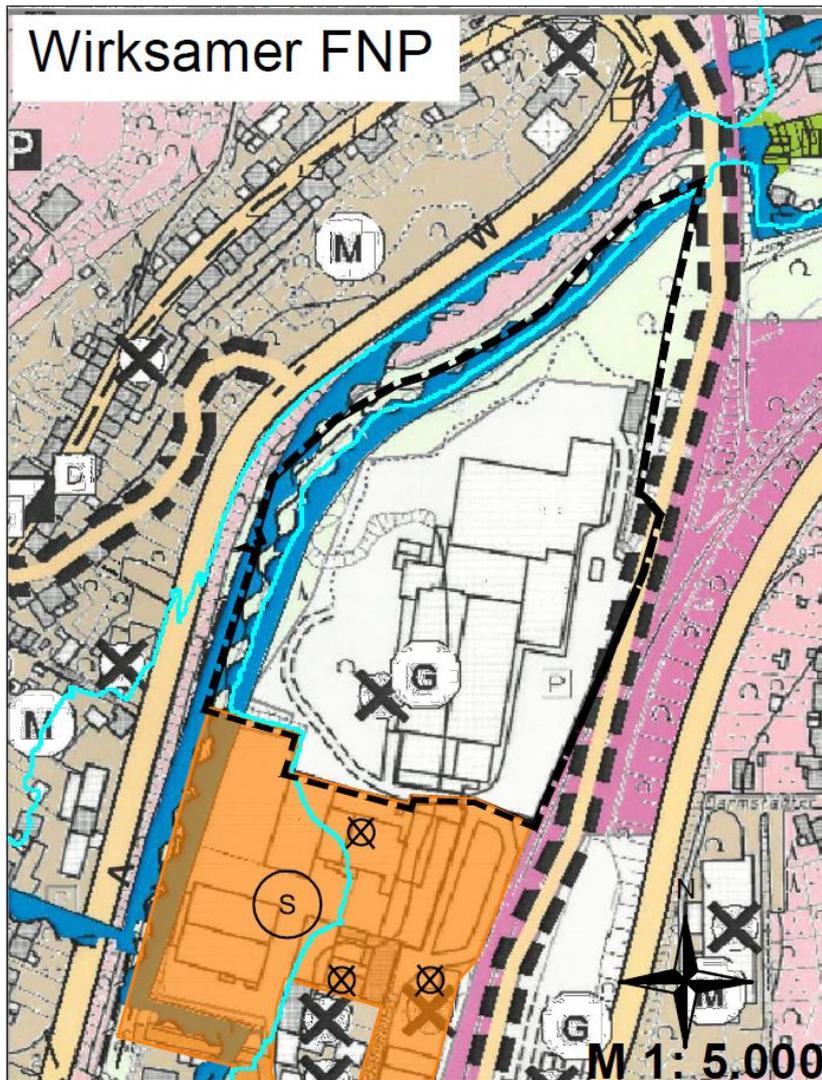


Abb.: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Ottweiler  
Quelle: Stadt Ottweiler

## 7.0 DARSTELLUNGEN DER FNP-TEILÄNDERUNG

Die geplante Flächennutzungsplan-Teiländerung stellt nun eine gemischte Baufläche sowie eine Sonderbaufläche dar, damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Des Weiteren werden Waldflächen dargestellt.

Zudem wird der neu festgesetzte Überschwemmungsbereich dargestellt, der in seiner Ausdehnung über die alte Abgrenzung hinaus geht.

Die vorhandene Altlastenverdachtsfläche wird in der FNP-Teiländerung gekennzeichnet.

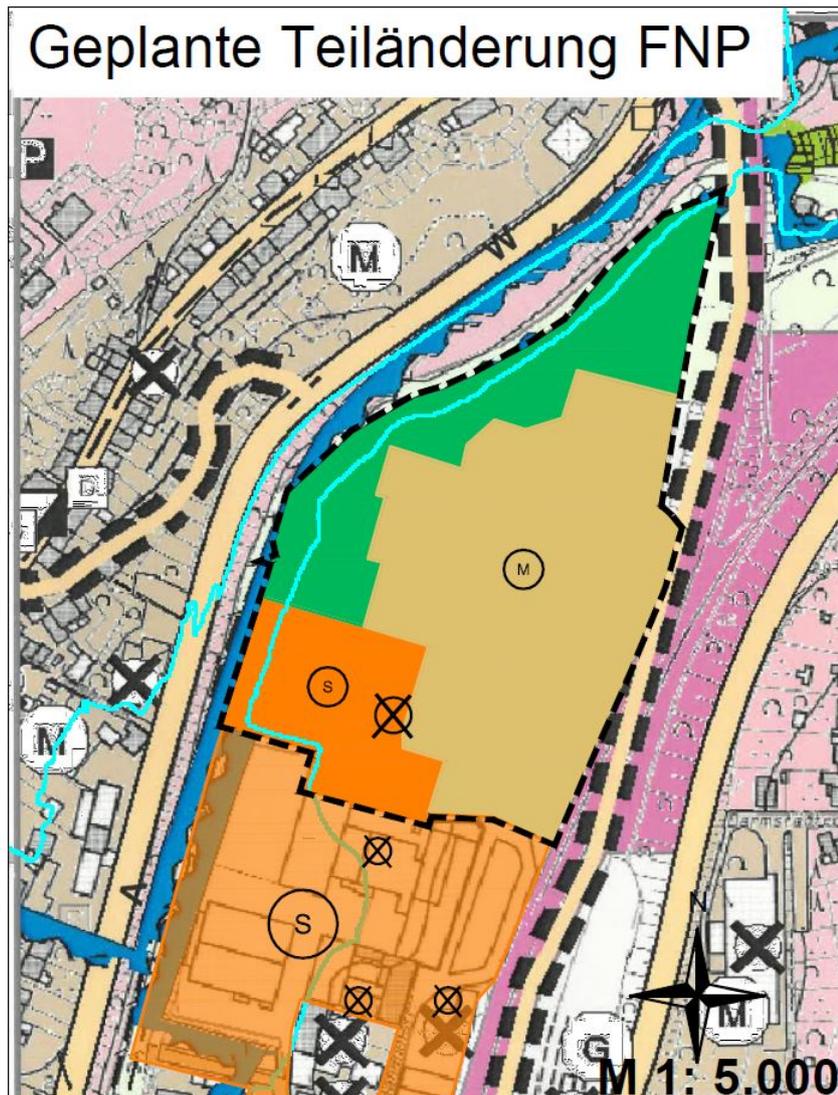


Abb.: Darstellungen der geplanten Flächennutzungsplan-Teiländerung

## 8.0 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung erfolgt auf Basis der grundsätzlichen Ziele der Planung.

Derzeit handelt es sich bei dem Plangebiet um eine gewerbliche Brachfläche.

Die Beurteilung der Auswirkungen erfolgt für diejenigen Auswirkungen, die sich durch

die Aufgabe der bisherigen Darstellung als gewerbliche Baufläche bzw. durch die Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan ergeben.

*Verkehr/ gesunde  
Wohn- und Arbeits-  
verhältnisse*

Durch eine Änderung der Darstellung von einer gewerblichen Baufläche in eine gemischte Baufläche, Sonderbaufläche und Wald ist eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht zu erwarten.

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.

Diesbezüglich sind somit keine Beeinträchtigungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten.

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 B41 Bliesstraße / Schloßstraße sowohl im Nullfall 2030 als auch im Planfall 2030 und den Varianten in beiden Spitzenstunden mit den berechneten Verkehrsmengen leistungsfähig zu betreiben ist.

Weiterhin wurde auf Ebene des Bebauungsplanes eine schallschutztechnische Untersuchung ergänzt, damit gewährleistet wird, dass die gesunden Wohnverhältnisse der Umgebungsbebauung gesichert sind.

*Soziale/ kulturelle Bedürfnisse  
der Bevölkerung/ Belange  
von Sport, Freizeit und  
Erholung*

Negative Auswirkungen auf die Belange Sport, Freizeit, Soziales und Kultur sind nicht zu erwarten. Diese Nutzungen sind nun gem. Nutzungskatalog des Bebauungsplanes zulässig. Bisher handelte es sich um eine gewerbliche Nutzung. Ebenso sind keine Auswirkungen auf die Belange der Erholung zu erwarten, da das Plangebiet bereits jetzt nicht zu Erholungszwecken dient.

*Denkmalschutz,  
Kultur- und Sachgüter*

Negative Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes sind nicht zu erwarten. Nach jetzigem Kenntnisstand ist kein Denkmal von der Planung betroffen.

*Orts-/Landschafts-  
bild*

Eine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist durch die Änderung einer gewerblichen Baufläche in eine gemischte- und Sonderbaufläche nicht zu erwarten. Vielmehr wird durch die geplanten Neubauten das Orts- und Landschaftsbild im Gegensatz zum Bestand (Gewerbebrache) attraktiviert. Der vorhandene Wald wird ebenfalls entsprechend dargestellt.

*Natur und  
Umwelt*

Durch die Änderung einer gewerblichen Baufläche sind in vorliegendem Fall keine Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu erwarten. Durch die geplante Darstellung ist im Vergleich zur Bestands-Darstellung auf FNP-Ebene nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Sämtliche Regelungen zum Artenschutz bzw. grünordnerische Festsetzungen betreffen die Ebene des Bebauungsplanes. Der vorhandene Wald wird durch entsprechende Darstellung geschützt.

*Altlasten / Boden*

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.

Die vorhandene Verdachtsfläche wird im FNP, wie auch schon im derzeit wirksamen, dargestellt.

*Hochwasser* Im wirksamen FNP ist noch der alte HQ100-Bereich dargestellt. Zwischenzeitlich gibt es neuere Berechnungen, so dass ein „neues“ Überschwemmungsgebiet festgesetzt wurde. In der FNP-Änderung wird daher der neu festgesetzte Überschwemmungsbereich dargestellt.

Sonstige Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen.

## 9.0 SICHER WESENTLICH UNTERSCHIEDENDE LÖSUNGEN

*Standort-  
Entscheidung,*

*andere Lösungen* Ziel der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung einer gemischten Baufläche und einer Sonderbaufläche, um das Planungsziel des Bebauungsplanes „Blieszentrum II“ zu realisieren. Details werden auf Ebene des Bebauungsplanes geregelt.

Der Standort ist aus städtebaulicher Sicht positiv zu bewerten, da eine bestehende Gewerbebrache revitalisiert wird und durch die jetzige Planung das bereits in Umsetzung befindliche Blieszentrum gestärkt wird.

*Standort-  
alternativen*

Da es sich in vorliegendem Fall um die Revitalisierung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche in der Stadtmitte von Ottweiler handelt und es sich somit um eine Beseitigung eines städtebaulichen Mißstandes handelt, entfallen Standortalternativen.

*0-Variante*

Als Planungsalternative kommt nur noch die Null-Variante in Betracht. Dies würde bedeuten, dass im FNP weiterhin eine Gewerbe-Darstellung vorhanden wäre und sich demnach neue Nutzungen im gewerblichen Bereich ansiedeln könnten.