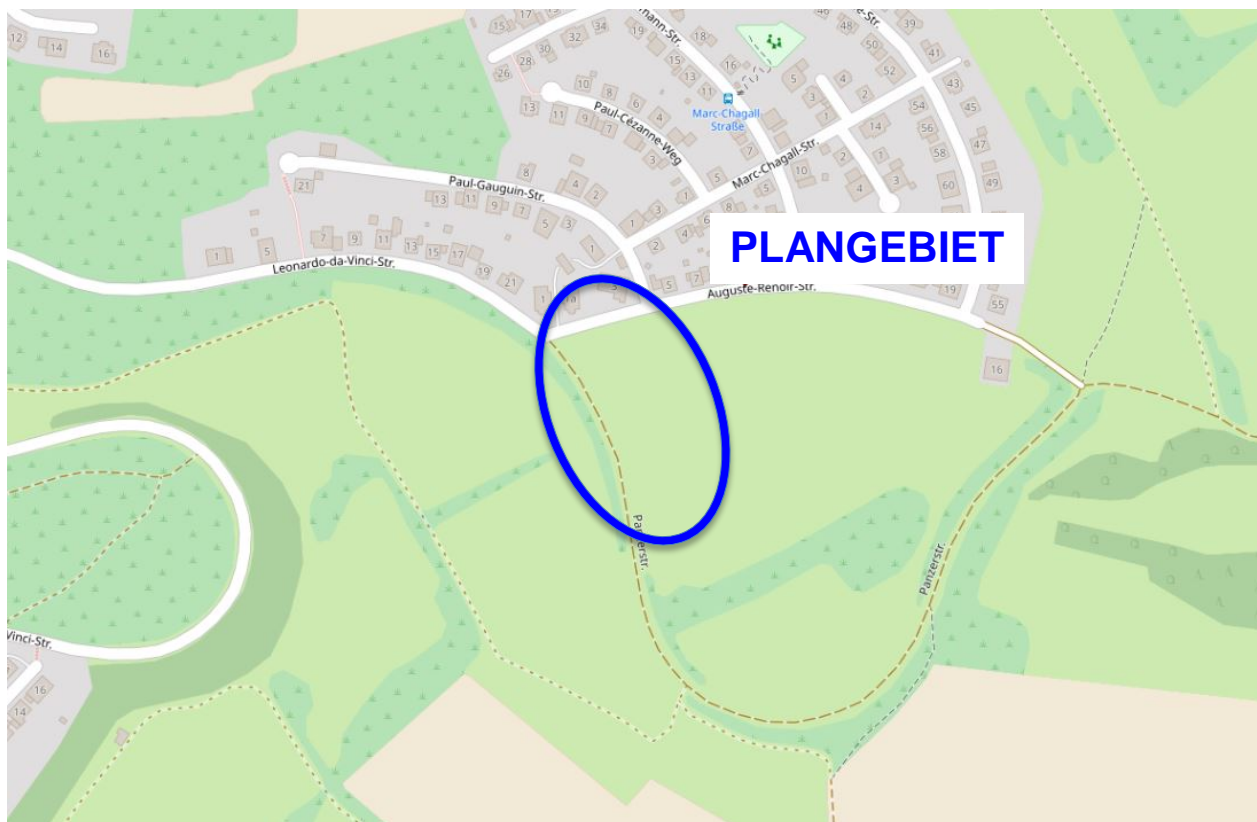


TEILÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS  
für den Bereich „Südlich der Auguste-Renoir-Straße“

Begründung



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

Stand:  
Öffentliche Auslegung  
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitet für die Stadt Ottweiler  
Völklingen, im Juni 2019

## 1. VORBEMERKUNGEN

*Aufstellung* Der Rat der Stadt Ottweiler hat den Beschluss zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „Südlich der Auguste-Renoir-Straße“ beschlossen. Gleichzeitig wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Südlich der Auguste-Renoir-Straße“ gefasst.

Die Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung GmbH, Saarbrücker Straße 178, 66333 Völklingen, wurde mit der Ausarbeitung der Flächennutzungsplan-Änderung beauftragt.

*Planungsziel und -erfordernis* Mit der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes (FNP) soll die Darstellung einer gewerblichen Baufläche durch die Darstellung einer Sonderbaufläche „Pflegeheim“ ersetzt werden. Die Darstellung einer gewerblichen Baufläche in Planung soll teilweise durch die Darstellung einer gewerblichen Baufläche ersetzt werden. Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Pflegeheims zu schaffen.

Da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, werden mit der Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Ottweiler die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich der Auguste-Renoir-Straße“ geschaffen.

*Verfahren* Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im regulären Verfahren einschließlich Umweltbericht aufgestellt. Sie erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan.

In der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde die Information über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, die sich wesentlich unterscheidenden Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung formuliert. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Informationen zu ihren Belangen geliefert sowie Äußerungen hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung getroffen, die in die weitere Planung unter Abwägung mit anderen Belangen eingeflossen sind.

Die Inhalte der Begründung wurden, ebenso wie die Planzeichnung für das weitere Verfahren (Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) ergänzt.

Der Umweltbericht gem. § 2a BauGB wird als eigenständiges Dokument erarbeitet und gilt sowohl für die vorliegende Teiländerung des Flächennutzungsplanes als auch für den Bebauungsplan „Südlich der Auguste-Renoir-Straße“.

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

## 2. PLANGEBIET/ LAGE IM RAUM

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Stadt Ottweiler. Es ist über die Leonardo-da-Vinci Straße und die Auguste-Renoir-Straße erschlossen. Des Weiteren soll das Gewerbegebiet über eine Erschließungsstraße künftig erreichbar sein. Im Geltungsbereich liegen sowohl die Sonderbaufläche als auch die gewerbliche Baufläche.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Fläche des Plangebietes umfasst rund 23.600 qm.

### 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

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

### 4. BESTANDSSITUATION

*Vorhandene Nutzung* Das Plangebiet ist nicht durch die im FNP dargestellte Nutzung als gewerbliche Baufläche überprägt. Die Fläche ist bisher baulich ungenutzt und definiert sich durch Wiesen- und Gebüschstrukturen. Weitere Nutzungen existieren auf der Fläche nicht.

Im Norden jenseits der Auguste-Renoir-Straße schließt eine Wohnbaufläche an. Darüber hinaus ist das Gebiet durch weite Freiflächen aus Wiesen und landwirtschaftlich geprägten Flächen umgeben.

Eine weitere Beschreibung der Bestandssituation sowie Aussagen zu Geologie, Schutzgebieten, Landschaftsbild, usw. sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

*Umweltbericht* Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist als separates Dokument Bestandteil der Begründung zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes. Der Umweltbericht gilt auch für den Bebauungsplan „Südlich der Auguste-Renoir-Straße“.

### 5. PLANUNGSKONZEPTION/ ZIEL DER TEILÄNDERUNG

*Konzept* Bei den Flächen im Geltungsbereich handelt es sich um baulich ungenutzte Flächen. Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Nutzung als gewerbliche Bauflächen wurde bisher nicht realisiert. Mit der vorliegenden Teiländerung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Seniorenresidenz und somit einer Sonderbaufläche geschaffen werden. Der Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets entlang der Auguste Renoir Straße wird aus dem bestehenden Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Lediglich der Grünstreifen wurde verschoben.

Damit verbunden ist das Erfordernis für den angrenzenden südlichen Bereich im Rahmen der Bauleitplanung die zukünftige Nutzung durch die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets zu regeln. Für diesen Bereich muss die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes durch die Darstellung als gewerbliche Baufläche geändert werden.

## 6. DARSTELLUNGEN DER TEILÄNDERUNG

Wirksamer  
FNP

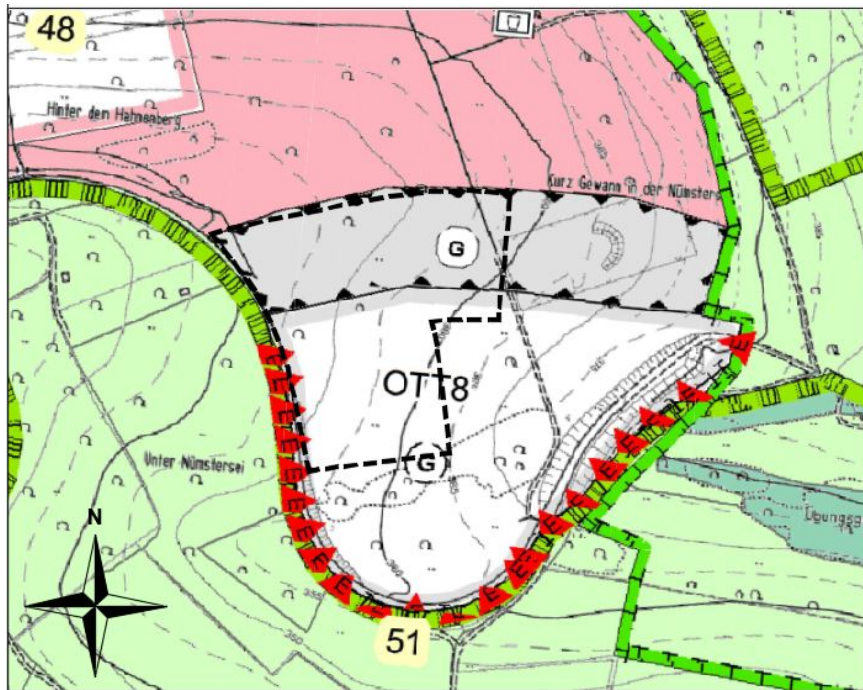


Abb.: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Ottweiler, ohne Maßstab, genordet

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ottweiler stellt für den Geltungsbereich gewerbliche Bauflächen und gewerbliche Bauflächen in Planung dar.

FNP-  
Teiländerung

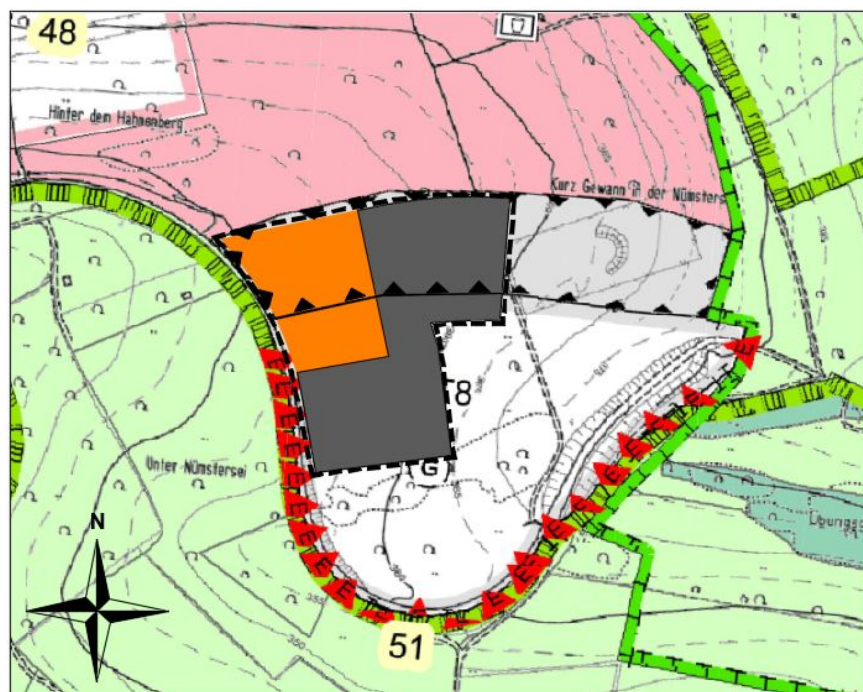


Abb.: Geplante Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ottweiler, ohne Maßstab, genordet

Die geplante Flächennutzungsplan-Teiländerung stellt eine Sonderbaufläche mit der Nutzung als Pflegeheim sowie eine gewerbliche Baufläche dar.

## 7. HINWEISE

Der Übersichtlichkeit halber werden die Hinweise, die im parallelen Verfahren zum Bebauungsplan sowie zum Flächennutzungsplan eingegangen sind, nur im Bebauungsplan aufgeführt, da sie auf Flächennutzungsplan-Ebene weniger relevant sind.

## 8. PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen

### *Standort-*

#### *Entscheidung*

Das Plangebiet weist den Vorteil auf, dass die Erschließung bereits vorhanden ist. Ebenfalls ist es von Vorteil, dass es sich um Flächen handelt, die schon durch eine bauliche Nutzung überplant sind. Der wirksame Flächennutzungsplan sah für den Bereich gewerbliche Bauflächen vor. In Hinblick auf die angrenzenden Wohnbauflächen wird die bisherige Darstellung als gewerbliche Baufläche durch die Darstellung eines verträglicheren Sondergebiets abgelöst, das sich immissionstechnisch besser an die umgebende Wohnbebauung anpasst. Das Gebiet eignet sich aufgrund seiner Lage sehr gut für ein Pflegeheim.

### *0-Variante*

Als Planungsalternative kommt nur die Null-Variante in Betracht. Dies würde bedeuten, dass für die Fläche weiterhin Baurecht für Gewerbebetriebe geschaffen werden könnte. Aktuell wird die Fläche aber noch nicht baulich genutzt, sondern überwiegend als Wirtschaftswiese, sodass der Zustand bis zum Baubeginn eines Gewerbebetriebs erhalten bliebe.

## 9. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung erfolgt auf Basis der grundsätzlichen Ziele der Planung. Unter den nachfolgenden Belangen wird der bisherige Kenntnisstand zusammengefasst, der im weiteren Verfahren konkretisiert werden muss.

Derzeit handelt es sich bei dem Plangebiet um ungenutzte gewerbliche Bauflächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt sind.

Die Beurteilung der Auswirkungen erfolgt für diejenigen Auswirkungen, die sich durch den Wegfall eines Teils der gewerblichen Baufläche sowie die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan in eine Sonderbaufläche für ein Pflegeheim ergeben. Die Darstellung einer weiteren gewerblichen Baufläche im südlichen Teil des Geltungsbereiches fällt nicht in die Abwägung, da die Fläche bereits als gewerbliche Baufläche in Planung dargestellt ist.

### *Gesunde Wohn-*

#### *und Arbeitsverhältnisse;*

### *Verkehr*

Durch eine Änderung der Darstellungen eines Teils der gewerblichen Bauflächen in Sonderbauflächen wird in erster Linie die Nutzung für ein Pflegeheim mit ca. 45 Bewohnern vorbereitet, um den Bedarf an altersgerechtem Wohnen abzudecken. In Hinblick auf die nördlich angrenzenden Wohnbauflächen erscheint die geplante Nutzung verträglicher als die bisherige Nutzung als gewerbliche Bauflächen. Zum Schutz des geplanten Pflegeheims und der Wohnbedürfnisse der zukünftigen Bewohner wird südlich angren-

zend durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, das im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt wird. Dadurch sind die geplanten Änderungen in hohem Maße mit der Nutzung Pflegeheim und Wohnen verträglich. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten.

Durch die geplanten Änderungen ergeben sich keine zusätzlichen Auswirkungen auf den Verkehr.

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

Die Flächen stehen im wirksamen Flächennutzungsplan bereits nicht für soziale/ kulturelle Bedürfnisse oder die Belange von Sport, Freizeit und Erholung zur Verfügung, sondern sind bereits durch die Nutzung als gewerbliche Bauflächen überplant.

*Erhaltung und Entwicklung  
vorhandener Ortsteile und  
zentraler Versorgungsbereiche*

Negative Auswirkungen auf die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind nicht zu erwarten. Bei dem Vorhaben werden bisher nicht genutzte und somit brachliegende gewerbliche Bauflächen einer sinnvollen Nutzung zugeführt, um dem Bedarf an altersgerechtem Wohnen zu entsprechen. Zentrale Versorgungsbereiche werden nicht beeinträchtigt.

*Denkmalschutz*

Negative Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes sind nicht zu erwarten, da sich nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes keine Denkmäler oder Kulturdenkmäler befinden.

*Orts-/Landschaftsbild*

Eine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist durch die Änderung nicht zu erwarten. Durch die geplante Errichtung eines Pflegeheims wird in Zukunft ein sinnvoller Übergang von der nördlich bestehenden kleinteiligen Wohnbebauung zur südlichen geplanten gewerblichen Bebauung geschaffen.

*Natur und Umwelt*

Durch die Teiländerung des Flächennutzungsplanes kommt es lediglich zu einer Nutzungsänderung zwar bisher un bebauter aber bereits überplanter Flächen. Insofern ist davon auszugehen, dass die Planung keine weiteren zusätzlichen oder stärkeren Auswirkungen auf Natur und Umwelt haben wird. Nähere Angaben und Ergebnisse sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Artenschutzrechtliche Belange und die Prüfung, ob Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG zu erwarten sind, sind in der nachfolgenden Planungsstufe der verbindlichen Bauleitplanung abzuhandeln. Dies wird im gemeinsamen Umweltbericht beschrieben und entsprechende Maßnahmen formuliert.

*Belange der Wirtschaft*

Wirtschaftliche Belange stehen der Planung nicht entgegen. Es entfällt zwar ein Teil an gewerblichen Bauflächen, allerdings wird sichergestellt, dass ein Teil der gewerblichen Bauflächen in Planung zukünftig direkt für eine gewerbliche Bebauung genutzt werden

kann. Zudem sind im weiteren Umfeld noch ausreichend freie gewerbliche Bauflächen vorhanden, die bisher nicht genutzt werden. Es kann also davon ausgegangen werden, dass keine große Nachfrage nach diesen Flächen vorhanden ist. Insofern reagiert die Nutzungsänderung in Sonderbauflächen für die zukünftige Nutzung als Pflegeheim besser auf die vorhandenen Bedarfe. Zudem eignet sich die Fläche in hohem Maße für die geplante Nutzung und ein anderer Standort steht im Stadtgebiet nicht zur Verfügung.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine sonstigen Belange betroffen. Eine abschließende Abwägung ist erst nach Durchführung der erforderlichen Beteiligungsschritte möglich.

## **10. FAZIT**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine erheblichen Auswirkungen durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und dessen Umsetzung zu erwarten. Eine redaktionelle Ergänzung erfolgt ggf. nach Durchführung der Öffentlichen Auslegung (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauBG und § 4 Abs. 2 BauGB) im Laufe des weiteren Verfahrens.