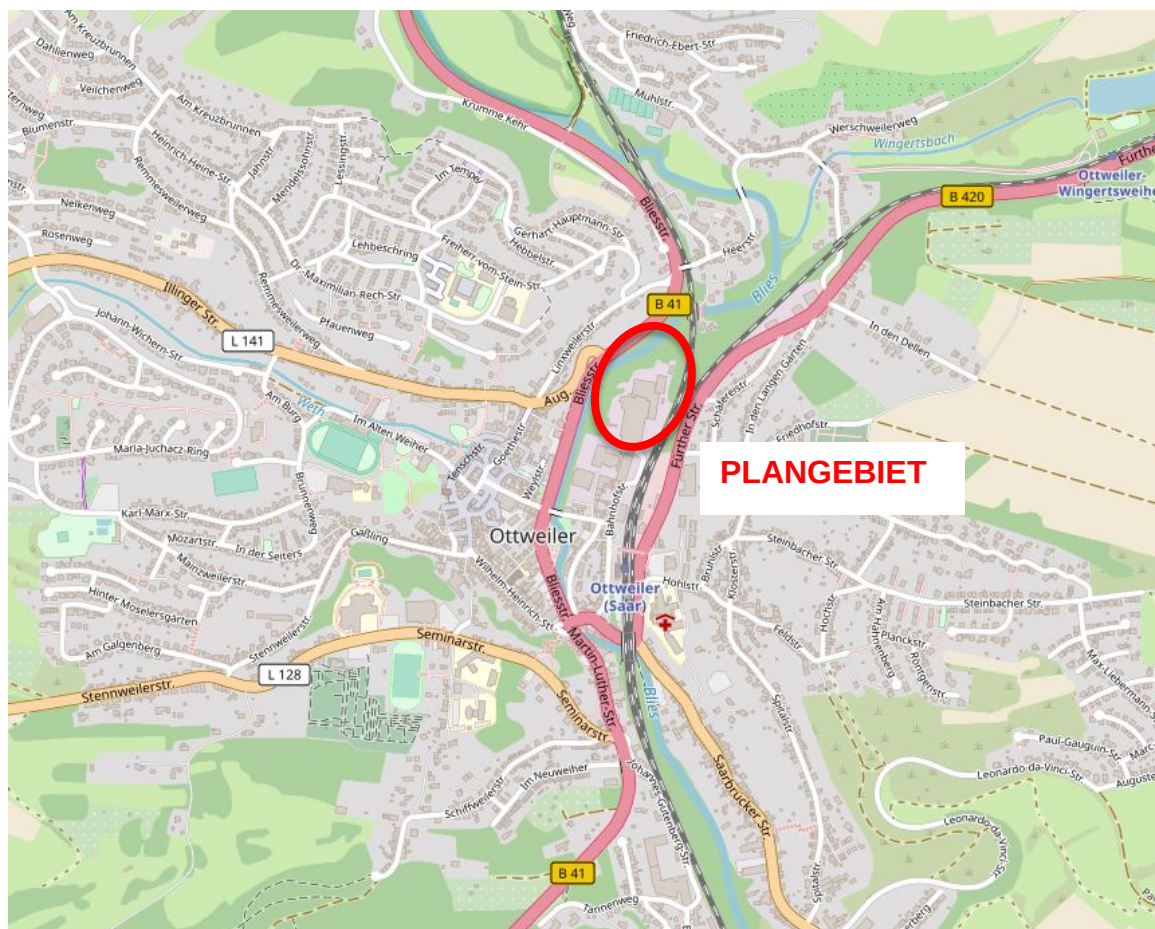


STADT OTTWEILER

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



Lageplan, ohne Maßstab
Quelle: www.openstreetmap.de

Begründung

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

Bearbeitet
für die Stadt Ottweiler
Völklingen, im November 2025



1.0 VORBEMERKUNGEN

<i>Aufstellung</i>	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.
<i>Planungsziel und Planungs- erfordernis</i>	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.
<i>Verfahren</i>	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“. Zwischenzeitlich haben sowohl die frühzeitigen Beteiligungsschritte sowie die öffentliche Auslegung stattgefunden. Es haben sich Änderungen an der Planung ergeben, so dass eine erneute Auslegung durchgeführt wird. Der Geltungsbereich der FNP-Teiländerung hat sich verringert.
<i>Rechtliche Grundlagen</i>	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 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 Bahntrasse, nördlich weitere Flächen der ehemaligen Alugießerei und südlich der rechtskräftige Bebauungsplan „Blieszentrum“.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

<i>LEP</i>	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 sind aufgrund der Vornutzung Altlasten bekannt. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind vor Baubeginn weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers erforderlich. Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen sind vor Baubeginn in Abstimmung mit der Behörde abzuschließen.

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.

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.

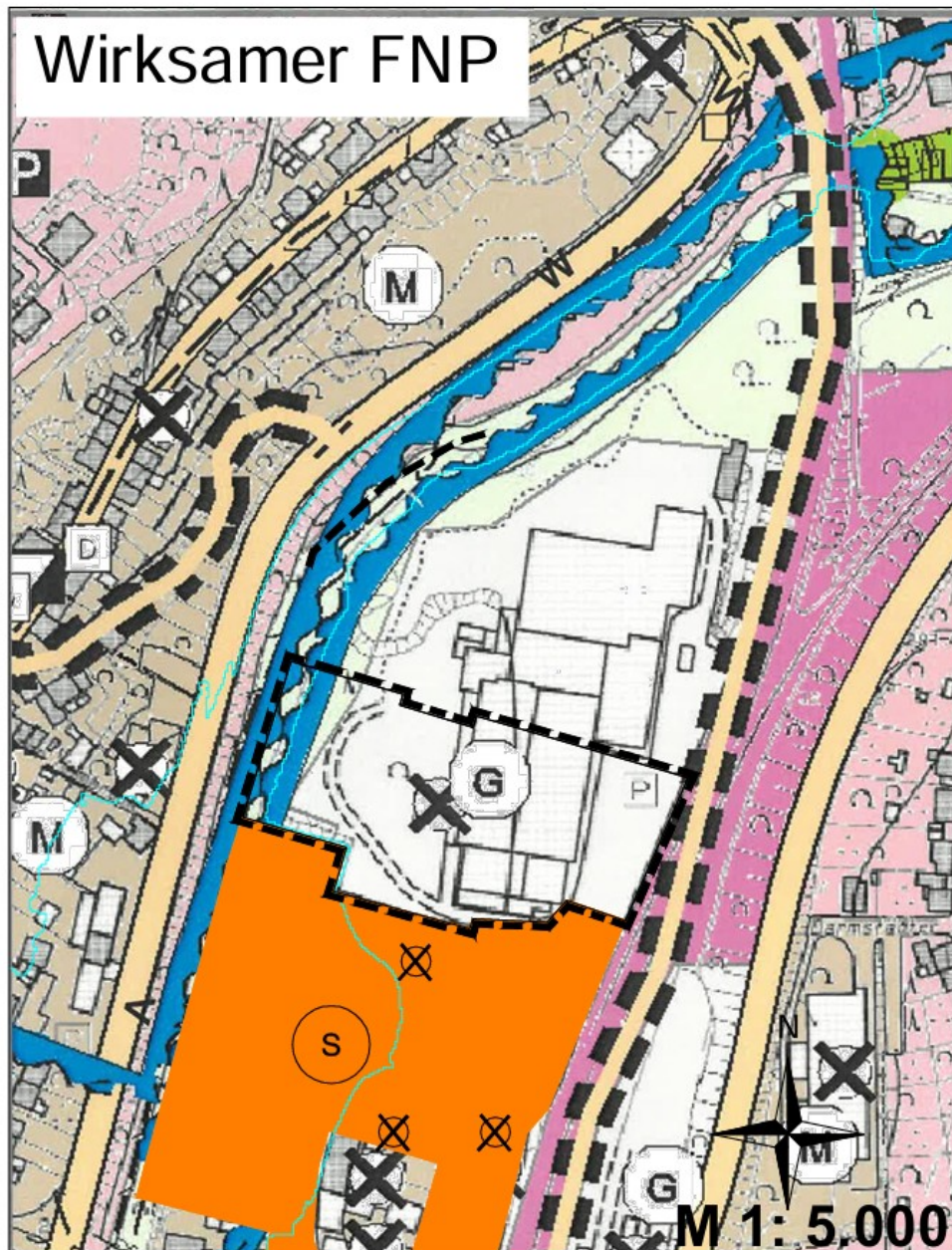


Abb.: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Ottweiler
Quelle: Stadt Ottweiler

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.

Zudem wird der neu festgesetzte Überschwemmungsbereich dargestellt.

Die vorhandene Altlastenverdachtsfläche wird in der FNP-Teiländerung gekennzeichnet.

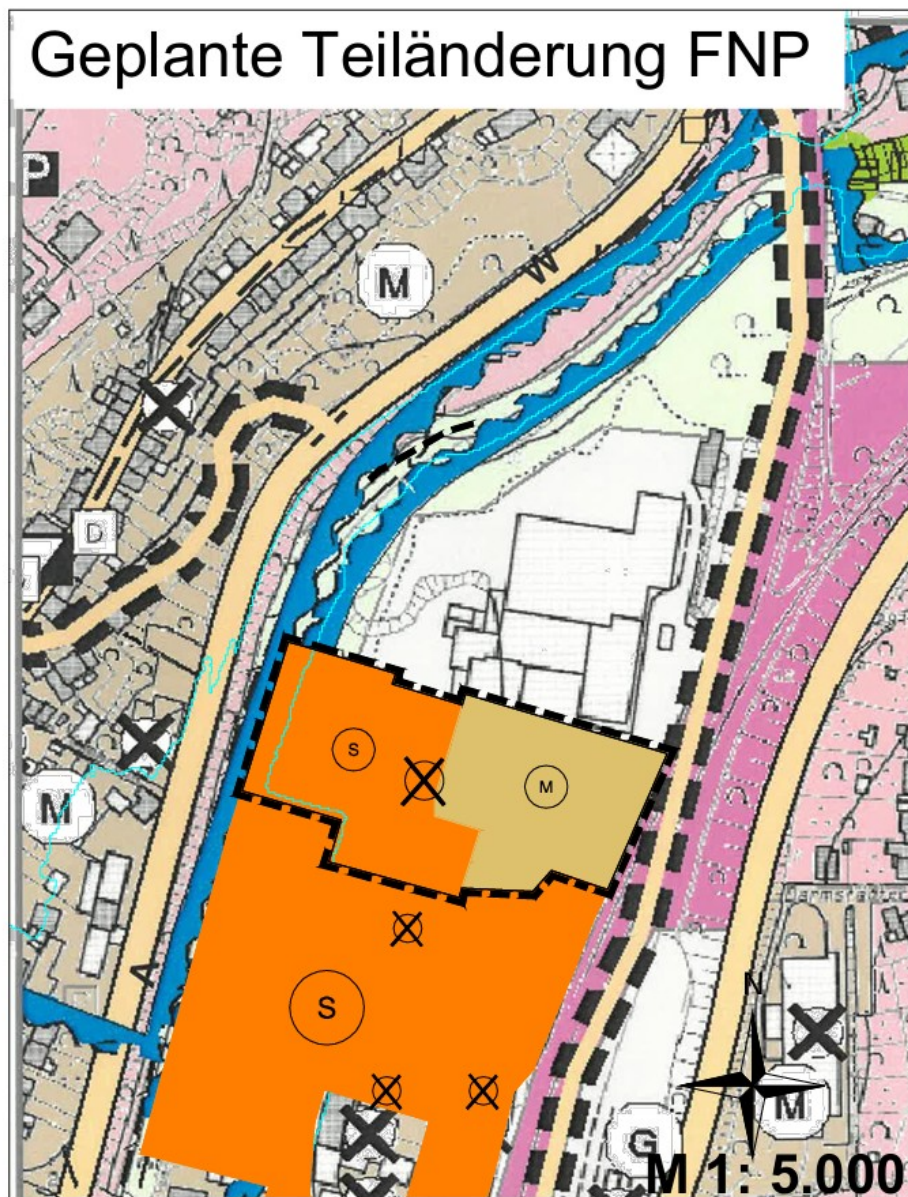


Abb.: Darstellungen der geplanten Flächennutzungsplan-Teiländerung

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 und Sonderbaufläche ist eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht zu erwarten.

Die vorhandenen Altlasten werden in enger Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde vor Baubeginn saniert.

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. Aus Sicht des Verkehrsgutachters kann der signalisierte Knotenpunkt K1 – B41 Bliesstraße / Schloßstraße die prognostizierten Zusatzverkehre (Planfall 2040) leistungsfähig abwickeln. Die anderen untersuchten Knotenpunkte sind ebenfalls leistungsfähig und verfügen über große Reserven.

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

*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, leer stehende Gebäude) attraktiviert.

*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.

Altlasten / Boden

Im Plangebiet sind aufgrund der Vornutzung Altlasten bekannt. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind vor Baubeginn weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers erforderlich. Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen sind vor Baubeginn in Abstimmung mit der Behörde abzuschließen.

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, die unmittelbar mit dem bestehenden Blieszentrum zusammenhängt, entfallen Standortalternativen. Mit der geplanten Nutzung kann ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden.

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.