

STADT OTTWEILER

Teiländerung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „Blieszentrum“



Lageplan, ohne Maßstab
Quelle: 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 Juni 2020

1.0 VORBEMERKUNGEN

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

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

1.1 Ziel und Erfordernis der Teiländerung des Flächennutzungsplanes

*Planungsziel und
Planungs-
erfordernis*

Mit der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung gewerbliche Baufläche durch eine Sonderbaufläche ersetzt werden, um somit die Voraussetzungen für die Entstehung von Lebensmittel-Einzelhandelsmärkten in Kombination mit weiteren Nutzungen, wie z.B. Gastronomie, Dienstleistungen, Studentenwohnungen, etc. zu schaffen. Es handelt sich bei der Fläche um das ehemalige Firmengelände der SGGT, das sich zentral in der Stadtmitte von Ottweiler befindet.

Damit der Bebauungsplan „Blieszentrum“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, muss dieser für den betreffenden Teil geändert werden.

Das Planungserfordernis ist gegeben, da die Gewerbebranche beseitigt werden soll und für das Plangebiet bislang kein 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“.

*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 2,3 ha große Plangebiet befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen Maschinenbaufirma SGGT. Die vorhandenen Gebäude / Hallen sind nach Aufgabe der Nutzung im Jahr 2014 leerstehend und seitdem ungenutzt.

Das Gelände liegt zentral in der Ottweiler Stadtmitte, eingebettet zwischen der Blies-, Schloß- und Bahnhofstraße.

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) wird randlich tangiert.

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“.

Altlasten Im Plangebiet sind Altlasten bekannt. Nähere Informationen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Im Zuge der Bauarbeiten ist eine baubegleitende Sanierung sowie eine enge Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz erforderlich. Es wird ein Sanierungskonzept erstellt.

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 „Sondergebiet Blieszentrum“ gewährleistet wird.

Planungsziel ist die Darstellung einer Sonderbaufläche.

6.0 DARSTELLUNGEN DES WIRKSAMEN FNP

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ottweiler stellt für den Geltungsbereich gewerbliche Bauflächen dar. Des Weiteren wird der (alte) Überschwemmungsbereich der Blies dargestellt sowie eine Altlast gekennzeichnet.

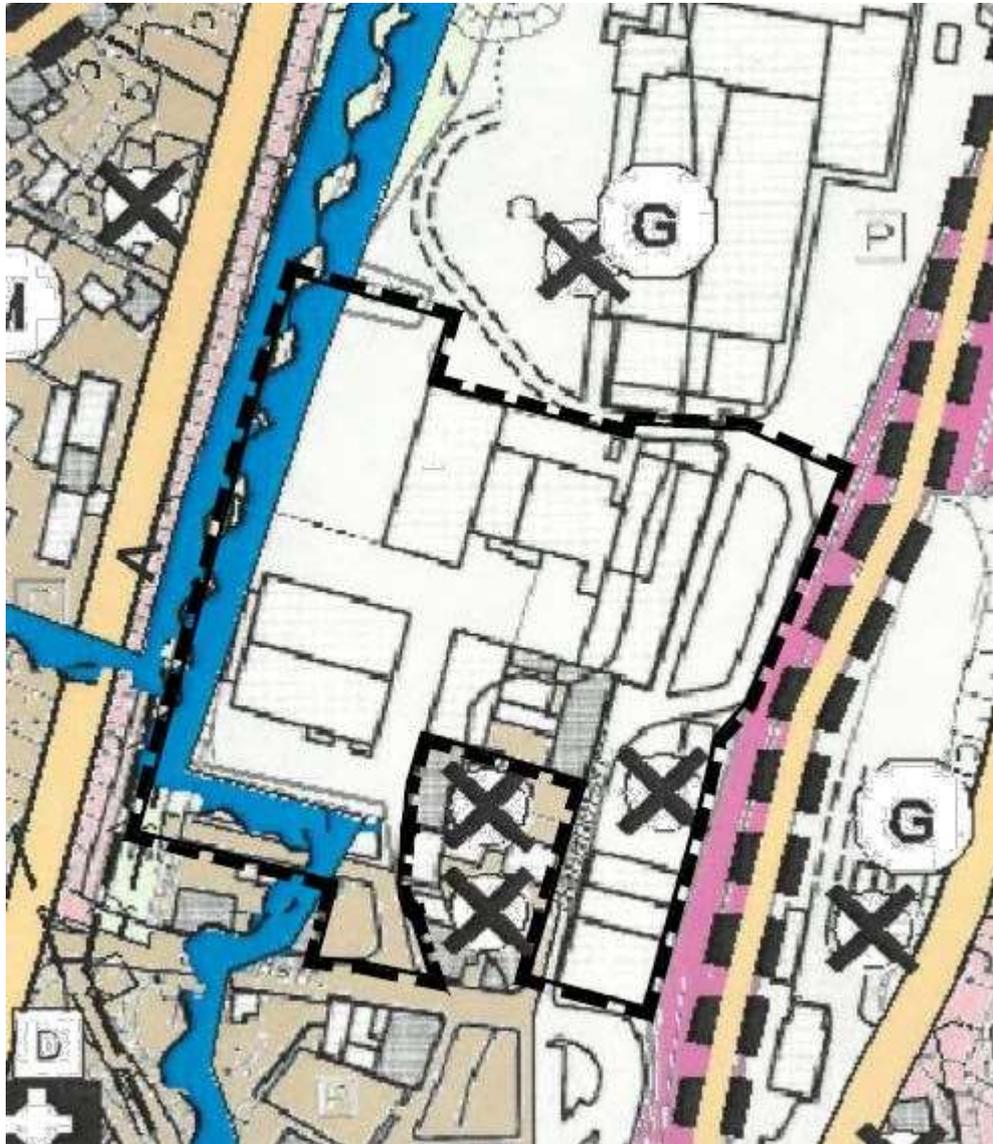


Abb.: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Ottweiler
Quelle: Stadt Ottweiler

7.0 DARSTELLUNGEN DER FNP-TEILÄNDERUNG

Die geplante Flächennutzungsplan-Teiländerung stellt nun eine Sonderbaufläche dar, damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

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

Die vorhandenen Altlasten bzw. eine Altlastenverdachtsfläche werden in der FNP-Teiländerung gekennzeichnet.

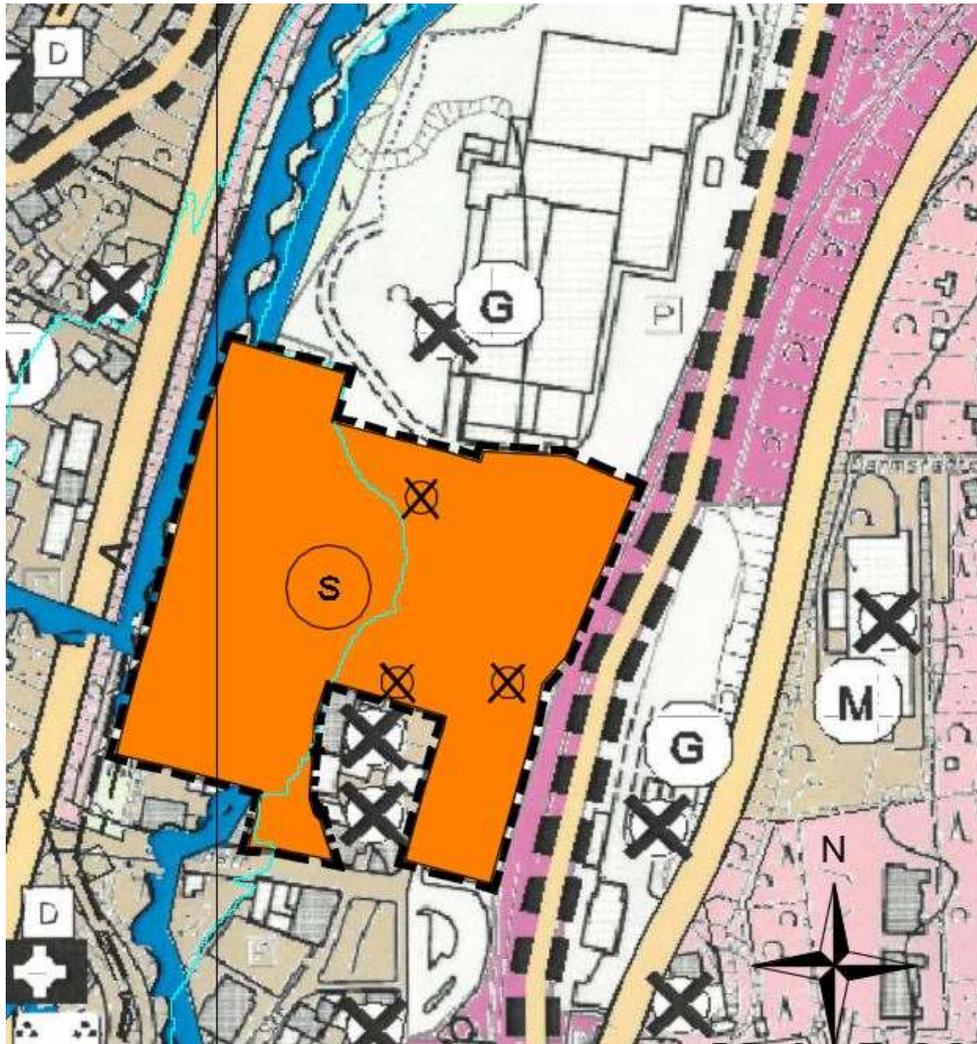


Abb.: Darstellungen der geplanten Flächennutzungsplan-Teiländerung

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

Im Zuge der vorliegenden Planung wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Diese stellt sicher, dass die gesunden Wohnverhältnisse der Bevölkerung gewahrt werden. Die Festsetzungen erfolgen auf Ebene des Bebauungsplanes.

Mit den vorhandenen Altlasten wird nach den entsprechenden rechtlichen Bestimmungen sowie des Sanierungskonzeptes umgegangen.

*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. Bislang 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 Sonderbaufläche nicht zu erwarten. Vielmehr wird durch die geplanten Neubauten das Orts- und Landschaftsbild im Gegensatz zum Bestand attraktiviert.

*Natur und
Umwelt*

Durch die Änderung einer gewerblichen Baufläche in eine Sonderbaufläche 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

Aufgrund der bekannten Altlasten wird ein Sanierungskonzept erarbeitet. Für den Boden entsteht somit eine Verbesserung der Situation. Die vorhandene Altlast wird im FNP 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. Berechnungen bzw. Aussagen zum erforderlichen Retentionsraum werden auf Ebene des Bebauungsplanes getroffen.

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 Sonderbaufläche, um das Planungsziel des Bebauungsplanes „Blieszentrum“ zu erreichen. Aufgrund der Hochwassersituation (HQ100 der Blies) sind im westlichen Bereich die Stellplätze angeordnet, während die geplanten Gebäude in den Osten des Plangebietes rücken. Auf FNP-Ebene wird jedoch nur allgemein ein Sondergebiet dargestellt. Details werden auf Ebene des Bebauungsplanes geregelt.

Der Standort ist aus städtebaulicher Sicht positiv zu bewerten, da eine bestehende Gewerbebrache revitalisiert wird und sich der geplante Einzelhandel an einem integrierten Standort befindet.

*Standort-
alternativen*

Da es sich in vorliegendem Fall um die Revitalisierung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche in der zentralen Stadtmitte von Ottweiler 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.