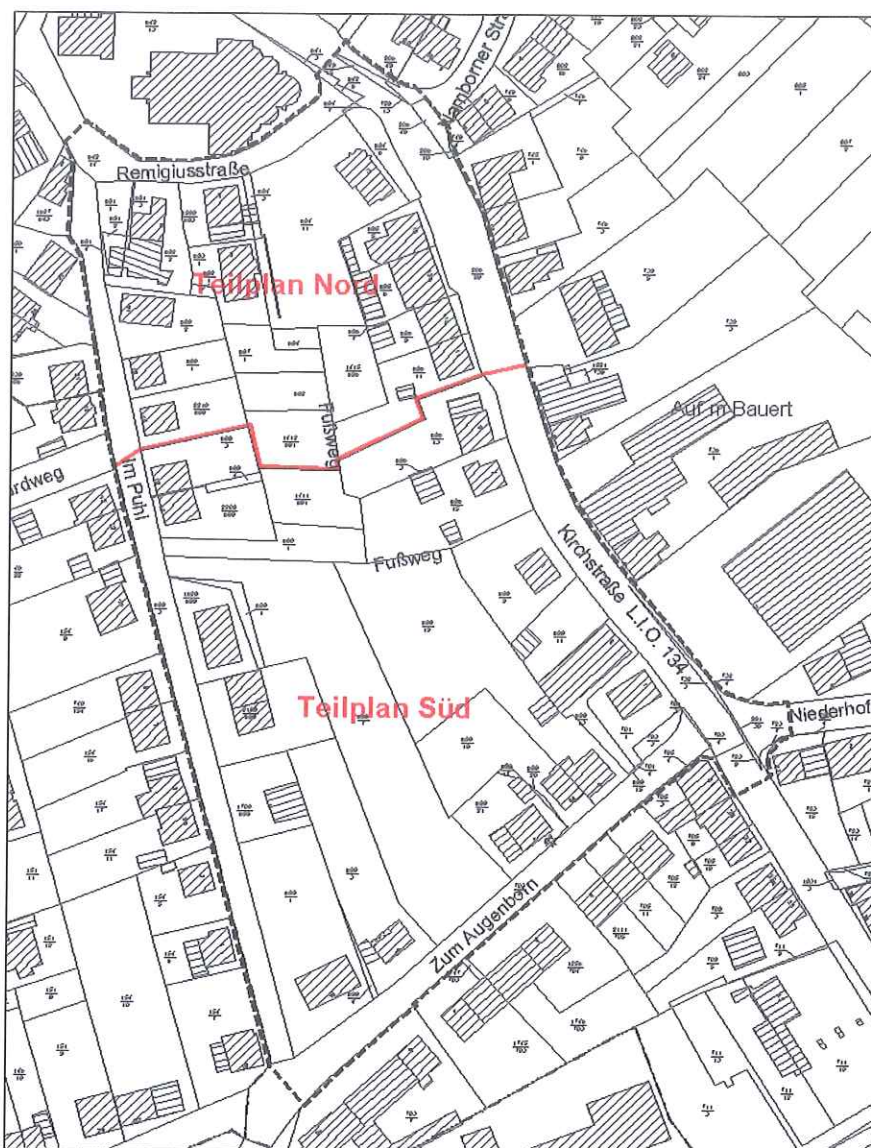


**Teiländerung des Flächennutzungsplans für den
Bereich des Bebauungsplans Nr. 02.18 B
„Ortskern Bliesen, Teilplan Süd“**



BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN	3
	1.1 Ziele und Zweck der Planung	3
2	VERFAHREN / RECHTSGRUNDLAGEN	3
3	PLANGEBIET	3
	3.1 Lage im Raum und Geltungsbereich	3
4	VORGABEN FÜR DIE PLANUNG	4
	4.1 Vorgaben der Raumordnung	4
	4.2 LEP Siedlung	4
	4.3 LEP Umwelt	5
5	DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUZTUNGSPLANS	5
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG	6

1 VORBEMERKUNGEN

Der Stadtrat der Kreisstadt St. Wendel hat bereits in der Sitzung am 27. Juni 2013 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplanes „Ortskern Bliesen“ gefasst.

Da es inzwischen konkrete Planungen für den südlichen Teilbereich des Plangebietes gibt, sollen hierfür die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans und parallel dazu die Teiländerung des Flächennutzungsplans geschaffen werden.

1.1 Ziele und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Ortsmitte von Bliesen städtebaulich neuzuordnen und nachzuverdichten. Ferner ist vorgesehen, innerhalb des Geltungsbereiches ein Nahversorgungszentrum zu schaffen, u.a. soll ein Lebensmitteleinzelhandel angesiedelt werden.

Hierfür sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

2 VERFAHREN / RECHTSGRUNDLAGEN

Grundlage ist der Flächennutzungsplan von 1984 in der Fassung der Neubekanntmachung aus dem Jahr 2010.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortskern Bliesen, Teilplan Süd“ gemischte Baufläche ausgewiesen. Diese Vorgabe entspricht nicht der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans geplanten Ausweisung eines Sondergebietes. Der Flächennutzungsplan ist an die Entwicklung anzupassen und muss daher für diesen Bereich im Parallelverfahren geändert werden.

Das Verfahren zur Teiländerung des Flächennutzungsplans für das Plangebiet „Ortskern Bliesen, Teilplan Süd“ erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Die Teiländerung wird unter Beachtung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die entsprechenden gesetzlichen Grundlagen sind dem Plan zu entnehmen.

Einen vollständigen Überblick über den Verfahrensablauf geben die Verfahrensvermerke auf der Planzeichnung Flächennutzungsplanteiländerung.

3 PLANGEBIET

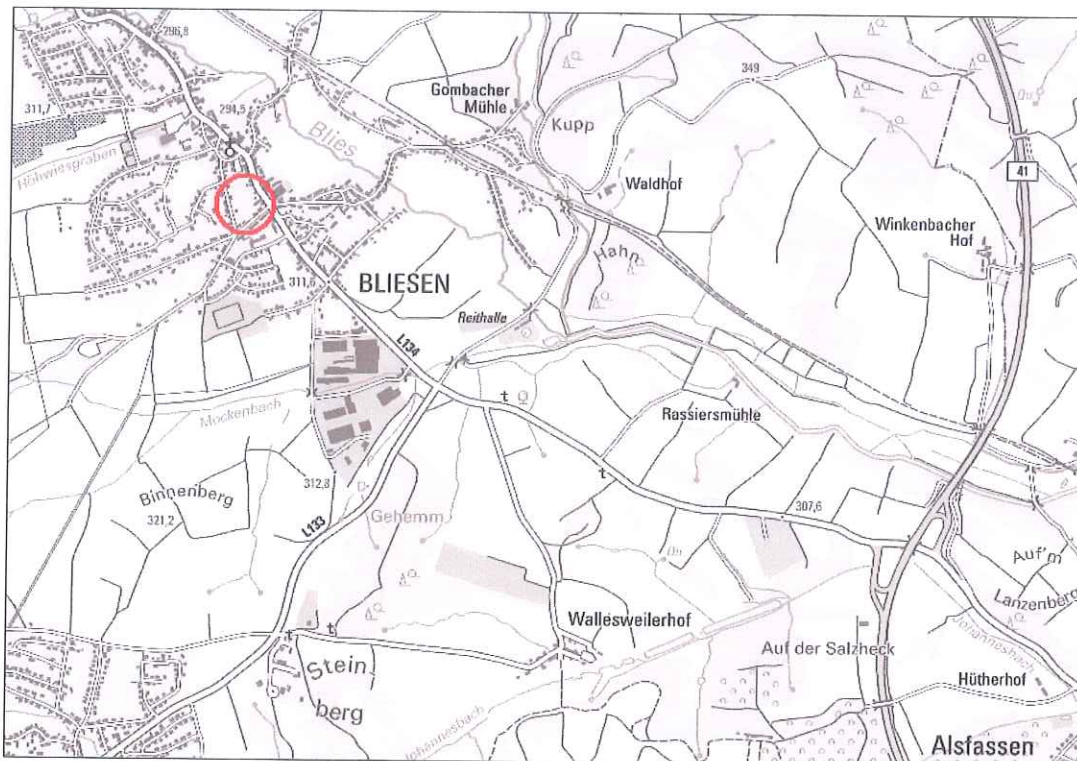
3.1 Lage im Raum und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte des Stadtteils Bliesen und wird durch die Straßen Kirchstraße (L.I.O 134), Zum Augenborn und Im Puhl begrenzt. Die nördliche Grenze verläuft von Westen nach Osten südlich der Grundstücke Im Puhl 14 und Kirchstr. 11. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Es umfasst die bestehende Mischbebauung sowie die im Innenbereich vorhandenen Frei- und Gartenflächen.

Im weiteren Umfeld befindet sich hauptsächlich Wohn- und Mischbebauung. Östlich der Kirchstraße befand sich über Jahrzehnte ein Lebensmittelmarkt. Diese Nutzung wurde zum Ende des Jahres 2014 vom Mieter aufgegeben. Ferner befinden sich östlich der Kirchstraße zwei landwirtschaftliche Betriebe. Im weiteren Verlauf der Kirchstraße bestehen u.a. gastronomische Betriebe in den Anwesen Kirchstraße 11 und 15 und im gleichen Umfeld noch andere kleine Geschäfte. In der Straße Zum Augenborn befinden sich ebenfalls zwei landwirtschaftliche Betriebe in den Anwesen 5 und 9 und ein Dekorationsgeschäft im Anwesen 7.

Westlich des Plangebietes befindet sich heute überwiegend Wohnbebauung, wobei der Puhl noch vor wenigen Jahrzehnten deutliche landwirtschaftliche Prägungen hatte, was an der Bebauung heute noch teilweise erkennbar ist.



4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

4.1 Vorgaben der Raumordnung (§1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben und Ziele der Raumordnung und Landesplanung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Die Ziele der Raumordnung werden im Saarland durch den Landesentwicklungsplan (LEP) mit den Teilabschnitten „Siedlung“ und „Umwelt“ festgelegt. Dieser enthält keine der Planung entgegenstehenden Zielsetzungen.

4.2 LEP Siedlung (vom 4. Juli 2006)

Der LEP Siedlung legt Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das gesamte Landesgebiet fest, die die Siedlungsentwicklung mittelbar oder unmittelbar zum Planungsgegenstand haben oder diese berühren. Diese textlichen Ziele und

Grundsätze werden durch zeichnerische Festsetzungen konkretisiert und veranschaulicht.

Der LEP Teilabschnitt Siedlung weist die Kreisstadt St. Wendel dem ländlichen Raum zu. Im System der zentralen Orte hat St. Wendel die Funktion eines Mittelzentrums und liegt an der raumordnerischen Siedlungsachse 1. Ordnung, die zwischen Saarbrücken und Mainz über Neunkirchen und St. Wendel verläuft. Der Stadtteil Bliesen ist dem Nahbereich des Mittelzentrums St. Wendel zugeordnet.

4.3 LEP Umwelt (13.07.2004)

Der LEP Teilabschnitt „Umwelt“ vom 13. Juli 2004 trifft für das Plangebiet die Aussagen Siedlungsfläche überwiegend Wohnen. Weitere Festsetzungen werden in diesem Bereich nicht getroffen.

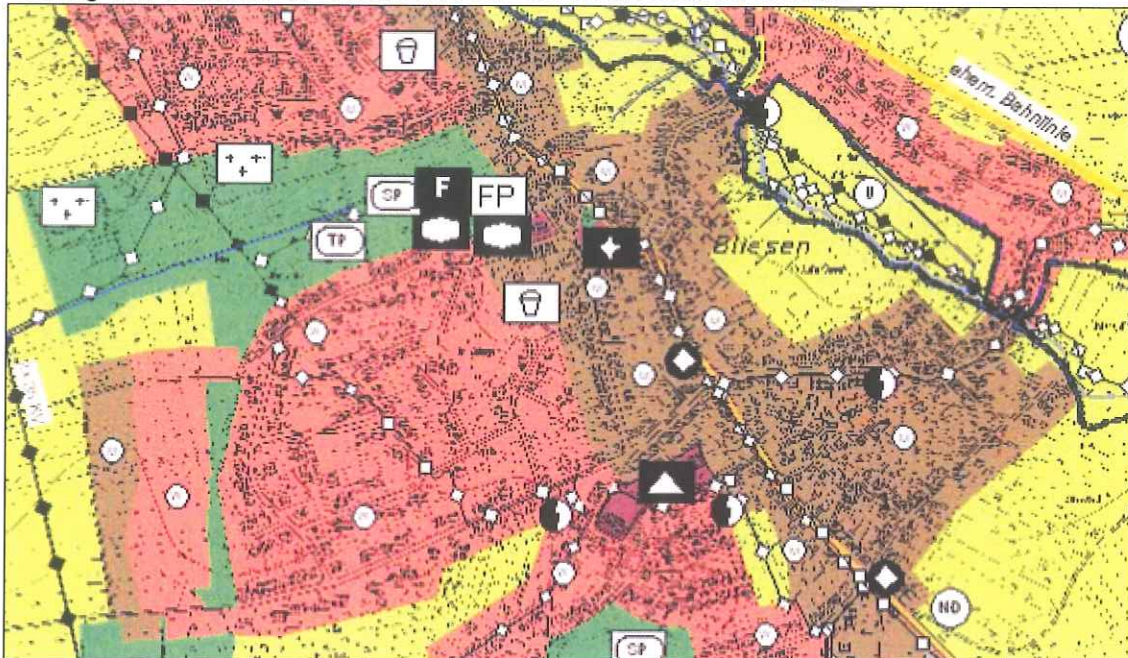
5 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan wird für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der geplanten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussichtlichen Bedürfnissen der Gemeinde festgelegt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt St. Wendel stellt das Plangebiet als gemischte Bauflächen dar.

Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Kreisstadt St. Wendel



Da die Vorgaben des Flächennutzungsplans teilweise nicht mit der geplanten Änderung übereinstimmen ist der Flächennutzungsplan an die Entwicklung anzupassen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren für den Bereich des Sondergebietes geändert.

6 AUSWIRKUNGEN PLANUNG / ABWÄGUNG

Die Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung erfolgt auf Basis der grundsätzlichen Ziele der Planung und den getroffenen Festsetzungen.

Von einer Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Planung ist nicht auszugehen, da zum einen die festgesetzte Mischbebauung bereits größtenteils vorhanden ist und lediglich an verschiedenen Stellen nachverdichtet wird. Die Festsetzungen des Sondergebietes sind so vorgesehen, dass sie sich in den Bestand integrieren und so ausgeführt werden, dass es zu keinen Beeinträchtigungen kommen wird. Der geplante Lebensmitteleinzelhandel induziert Fahrverkehr, allerdings erfolgt die Ausrichtung und Ausführung so, dass keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen erzeugt werden. Ferner ist anzumerken, dass auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Sondergebietes bereits seit Jahrzehnten ein Lebensmitteleinzelhandel vorhanden war. Da dieser Ende 2014 geschlossen wurde entfällt der durch diesen Markt induzierte Verkehr. Durch den Entfall dieses Lebensmittelmarktes, der bis dato den Stadtteil Bliesen mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgte, ist eine verbrauchernahe lokale Versorgung im ländlichen Raum für ein Dorf mit rd. 3.000 Einwohner nicht mehr sichergestellt.

Ferner werden ein Lärmgutachten sowie ein Verkehrsgutachten, bzw. eine Verkehrsplanung erstellt, um Beeinträchtigungen ausschließen, bzw. ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen bestimmen zu können.

Somit dienen die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Teiländerung des Flächennutzungsplans der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches im Stadtteil Bliesen und tragen somit auch zu einer Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei.

Darüber hinaus wird auf eine Fläche im Innenbereich zurückgegriffen und somit einer Entwicklung von Versorgungsstrukturen auf der grünen Wiese entgegen gewirkt und dem Gebot der Innen- vor Außenentwicklung nachgekommen.

Diese Fläche war außerdem historisch gesehen bereits in Teilen bereits mit landwirtschaftlichen Gebäuden und Anlagen genutzt. Entsprechende Darstellungen befinden sich bereits in der Ur-Messung aus der Zeit um 1850 und in den folgenden Kartenwerken bis hin zu den Luftaufnahmen des Saarlandes aus den Jahren 1953.

Erholungsfunktionen erfüllen lediglich die vorhandenen privaten Gärten, daher ist grundsätzlich keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion zu erwarten, da größtenteils die Gartenflächen der Wohnhäuser erhalten werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich des Maß der baulichen Nutzung sind so getroffen, dass sich Neubauten gestalterisch in das städtebauliche Umfeld integrieren.

Schutzgebiete oder –objekte sowie Belange des Denkmalschutzes sind durch die Planung nicht betroffen.

Detaillierte Aussagen zu Natur und Umwelt sowie eine Biotoptypenbeschreibung, ein Bestandsplan und eine Bilanzierung sind dem Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung der Ortsmitte des Stadtteils Bliesen, sowie die Erhaltung und Entwicklung als zentraler Versorgungsbereich.

Dabei wird u.a. das Wohn- und Geschäftshaus Kirchstraße 3, welches ebenfalls vor rd. 40 Jahren entstanden ist mit rd. 900 qm Geschossfläche abgebrochen. Auch weitere Wohnhäuser an der Kirchstraße sowie Garagen und Nebengebäude sind konkret zum Abbruch vorgesehen. Hinsichtlich des Abgangs an Geschossfläche ist insoweit in Ausgleich für die neu zu schaffenden Geschossflächen gegeben. Diese Rechnung wird noch dadurch verstärkt, wenn man berücksichtigt, was auch ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB im Planungsgebiet an baulicher Entwicklung möglich wäre.

Die hier gegenständliche Planung dient nicht zuletzt auch der tendenziellen Vermeidung und Reduzierung von baulichen Leerständen im Planungsgebiet und im Umfeld. Die Entwicklungen in der Kernstadt St. Wendel z.B. in der Marienstraße, Achtstraße, Gymnasialstraße usw. haben gezeigt, dass im Umfeld von Einzelhandelsniederlassungen die Nachfrage nach Wohnraum deutlich steigt. Auch das Preisgefälle zum Kauf bzw. zur Miete solcher geschäftsnaher Wohnungen zeigt deutlich nach oben.

Da Hauptziel die Entwicklung des Innenbereiches, bzw. der Ortsmitte ist, scheidet eine Alternativfläche bereits gebietsbezogen weitgehend aus.

Eine erneute Aktivierung der bisherigen „EDEKA-Fläche“ für Zwecke der mittel- bzw. langfristigen Sicherung der Nahversorgung ist mit Blick auf das Alter und den Zustand des Baukörpers (rd. 40 Jahre), die topographische Lage, die verfügbaren Außenflächen, die unmittelbar angrenzende Tierzucht des landwirtschaftlichen Anwesens und den Zuschnitt der baulichen Anlage selbst einerseits und unter Berücksichtigung der grundstücksmäßigen und baulichen Anforderungen der heutigen Filialisten nicht zu erwarten. Auch ein fiktiver Abbruch des Baukörpers verbunden mit einem Neubau – ggfls. auch einige Meter talabwärts verschoben – wird insbesondere aufgrund der gegebenen Topographie einen Kostennachteil zu bewältigen haben, der bei aktuellen Mietpreisen auf dem Markt kaum kompensiert werden könnte. Entsprechende Vermarktungsbemühungen der Eigentümerfamilie seit mehr als 1 Jahr zeigen auch in diese Richtung.

Den Zielen der Raumordnung wird entsprochen, der Flächennutzungsplan der Kreisstadt St. Wendel wird für den Teilbereich des Sondergebietes geändert, grundsätzlich entspricht die Entwicklung jedoch größtenteils den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes.

Ein Verzicht auf die Planung würde bedeuten, dass eine Nachverdichtung und Neuordnung der Ortsmitte Bliesen in der geplanten Art und Weise nicht möglich wäre und somit auch kein zentraler Versorgungsbereich entwickelt bzw. erhalten werden kann. Aufgrund des Entfalls des dem Plangebiet gegenüberliegenden Lebensmittelmarktes ist aktuell keine verbrauchernahe Versorgung des Stadtteils mit Gütern des täglichen Bedarfs mehr gegeben.

Aufgestellt:


Dipl.-Ing. Julia Kreuz
Tariflich Beschäftigte

Gesehen:


Willi Anton
Stadtoberamtsrat