

SAARLAND

Abteilung OBB1:
Landes- und Stadtentwicklung,
Bauaufsicht und Wohnungswesen

[REDACTED]
Tel.: 0681 501 - [REDACTED]
Fax: 0681 501 - [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]@innen.saarland.de
Datum: 7. Oktober 2024
Az.: OBB 11 - [REDACTED]
OBB 11 - [REDACTED]

Aufstellung des Bebauungsplans "Missionshaus Sankt Wendel und östliche Missionshausstraße" einschl. paralleler Flächennutzungsplanteiländerung in der Kreisstadt St. Wendel, Kernstadt
Hier: Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Ihre Vorlage vom 30.08.2024, Az.: [REDACTED]; hier eingegangen am 30.08.2024

Sehr geehrte [REDACTED]

nach den Bestimmungen des § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Diese sind für das Saarland im Landesentwicklungsplan, Teilabschnitte „Umwelt“ und „Siedlung“ festgelegt.

Während der LEP „Umwelt“ nach derzeitigem Kenntnis- und Planungsstand für den in Rede stehenden Bereich keine Zielfestlegungen trifft, sind die wohnsiedlungsbezogenen Ziele des LEP „Siedlung“ zu beachten. Hierach ist im Rahmen einer Bauleitplanung eine aktuelle, vollständige und korrekte Baulückenbilanzierung vorzulegen, die den Bedarf zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen nachweist. Vorliegend wurden auf S. 12 der Begründung die vorhandenen „Baurechte“ in Bebauungsplänen, Satzungen und sog. Reserveflächen aufgelistet. Die Kernstadt St. Wendel hat bei einer Einwohnerzahl von 9.331 einen Bedarf von rd. 490 Wohnein-



heiten für die nächsten 15 Jahre. Hiervon sind alle die Baulücken in Abzug zu bringen, die sowohl in Bebauungsplänen nach § 30 und § 33 als auch in Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB und darüber hinaus auch in noch nicht durch Bebauungsplan konkretisierten Reserveflächen im Flächennutzungsplan liegen. Die Auflistung in der Begründung geht jedoch nur von den 232 Wohneinheiten in Bebauungsplänen und Satzungen aus und lässt die beiden Reserveflächen („Lanzenberg“ und „Drehborn/Plantagenweg“) außer Acht. Begründet wird dieses Vorgehen damit, dass die Reserveflächen im Rahmen des in Erstellung befindlichen Siedlungsflächenkonzeptes überprüft und neu aufgeteilt und bei der vorgesehenen Fortschreibung des Flächennutzungsplans teilweise zurückgenommen werden sollen, da die bestehenden Reserveflächen aufgrund neuer naturschutzfachlicher sowie anderer Restriktionen nicht mehr oder nur teilweise entwickelbar sind.

Gleichzeitig wird aber argumentiert, dass für die Kernstadt im Bereich Lanzenberg noch eine Entwicklung von ca. 5,0 ha vorgesehen ist, während die übrigen Reserveflächen in diesem Bereich sowie im Bereich Drehborn/Plantagenweg zurückgenommen werden sollen.

Insofern ist die v.g. Auflistung nicht korrekt, da sie die verbleibende Reservefläche am Lanzenberg in einer Größenordnung von 5 ha (entspricht bei den anzuwendenden Dichtewerten der Ziffer 36 des LEP „Siedlung“ ca. 125 Wohneinheiten) nicht in der Bilanzierung berücksichtigt.

Hinzu kommt, dass die vorgesehene Aufhebung der Reserveflächen weder eingeleitet noch durchgeführt bzw. abgeschlossen wurde und damit die hierin enthaltenen Wohneinheitenkontingente angerechnet werden müssen.

In der Folge ist von einem Bedarf von 490 Wohneinheiten auszugehen, von dem 232 Wohneinheiten in Bebauungsplänen sowie 458 in den verbleibenden Reserveflächen in Abzug zu bringen sind, sodass für die Kernstadt keine Wohnbauflächenpotenziale verbleiben, die in Bauleitplänen realisiert werden könnten. Der Begründung ist im Übrigen an keiner Stelle zu entnehmen, in welcher Größenordnung sich die mit der Planung im Bereich „Missionshaus“ vorbereiteten Baurechte bewegen. Es ist darauf hinzuweisen, dass hierbei nicht nur das geplante Wohngebiet bilanziert werden muss, sondern auch die urbanen Gebiete (mit Ausnahme MU 7), die, wenn auch nicht zwingend gleichwertig zu den übrigen zulässigen Nutzungen, eine Wohnnutzung vorbereiten.

Zum jetzigen Zeitpunkt steht die Planung damit im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung und ist somit nicht realisierbar.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez.
[REDACTED]

**Pressemitteilung der
Bürgerinitiative „Missionshaus – Zukunft mit Weitblick“ vom 17.11.24**

Anlage: 2 Seiten Schreiben der Obersten Baubehörde (OBB) vom 7.10.2024

Kein Wohnraumbedarf und damit keine Genehmigung für das Projekt der SG-Strukturholding am Missionshaus.

Der Bürgerinitiative „Missionshaus – Zukunft mit Weitblick“ (BI) liegt ein Schreiben der Obersten Baubehörde (OBB) vom 7.10.24 vor. Auf Basis dieses Schreibens ist das Investorenprojekt tot, da kein Wohnraumbedarf für die Genehmigung neuer Wohneinheiten im Bereich des Missionshauses dargestellt werden kann.

Die Stadtverwaltung argumentiert, nun im Flächennutzungsplan ausgewiesene Reserveflächen am Lanzenberg teilweise zurückzunehmen und begründet dies damit, dass diese Reserveflächen „aufgrund neuer naturschutzfachlicher sowie anderer Restriktionen nicht mehr oder nur teilweise entwickelbar sind.“ Diese vorgesehene Aufhebung der Reserveflächen ist bisher weder eingeleitet noch durchgeführt und die Anrechnung demnach nicht berücksichtigt. Um hier noch eine Genehmigungsfähigkeit herzustellen, muss die Stadt diese Zahlen schon erheblich beschönigen.

Die OBB stellt fest, dass „für die Kernstadt keine Wohnbauflächenpotenziale verbleiben, die in Bauleitplänen realisiert werden könnten.“ Darüber hinaus hat die Stadt der OBB auch nicht mitgeteilt, „in welcher Größenordnung sich die mit der Planung im Bereich „Missionshaus“ vorbereiteten Baurechte bewegen.“

Hinzu kommen Leerstände und ein prognostizierter massiver Bevölkerungsrückgang. Bis heute gibt es kein Leerstandskataster. Die demographische Abwärtsspirale hat Dr. Armin König am 22.10. in einer Bürgerversammlung vorgestellt.

Flächenversiegelung, Hochwassergefahr, Klimaschutz, Artenschutz, Biodiversität, Wasserschutz, etc. sowie die Bedrohung von Eigentum der Unterlieger insbesondere Am Schwimmbad und in der Missionshausstraße sind weitere K.O.-Kriterien für das Projekt. Außerdem handelt es sich nach dem Landesentwicklungsplan um eine nicht genehmigungsfähige Außenfläche.

Das Schreiben der OBB ist vom 7.10.24. Bis zum Redaktionsschluss haben es die Stadtverwaltung und Bürgermeister Klär nicht für nötig gehalten, die Bürger über dieses bedeutsame Schreiben zu informieren und wir fragen uns, ob die Stadträte informiert wurden. **Transparenz und Bürgerbeteiligung - wieder einmal Fehlanzeige.**

**Weitere Infos sowie das Schreiben der OBB unter
bi-missionshaus.de.**