Herrn Minister Reinhold Jost
Ministerium für Inneres, Bauen und Sport

per E-Mail

St. Wendel, den 24. Januar 2025

Sehr geehrter Herr Minister Jost,

wir wenden uns heute an Sie, weil wir nach Überprüfung der Baulückenbilanz der Stadt St. Wendel mehr denn je der Auffassung sind, dass die Planungen eines 26 Hektar großen Baugebietes im Außenbereich in der Missionshausstraße in St. Wendel in vielen Punkten dem Landesentwicklungsplan Siedlung widersprechen und deshalb nicht genehmigungsfähig sind.

Ihre Abteilung OBB/Landesplanung hat mit Schreiben vom 7. Oktober 2024 an die Stadt St. Wendel deutlich gemacht, dass der Bebauungsplan Missionshausstraße in der von der Stadt vorgelegten Form nicht genehmigungsfähig ist. Begründet hat Ihr Fachreferat dies damit, dass die verbindlichen Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Siedlung nicht eingehalten würden. Insbesondere habe die Stadt nach den vorgelegten Zahlen kein weiteres Wohnflächenpotenzial mehr. Wir stimmen dieser Einschätzung nicht nur zu, sondern sind zu dem Schluss gekommen, dass selbst bei (Teil-)Aufhebung der Reserveflächen Lanzenberg und Drehborn/Plantagenweg der Bedarf an Wohnbauflächen für die nächsten 15 Jahre in St. Wendel mehr als gedeckt ist.

Gerne begründen wir dies wie folgt:
Ihre völlig berechtigten Einwände wie auch die Reaktion der Stadt auf Ihr o. a. Schreiben gehen von der Baulückenbilanz aus, die die Stadt Ihnen, dem Stadtrat und der Öffentlichkeit unserer Stadt (in der Begründung des B-Plan-Entwurfes) vorgelegt hat. Diese Baulückenbilanz ist zweifellos eine überaus wichtige Datengrundlage, doch sie ist leider grob fehlerhaft.

Eine von uns mit großer Sorgfalt durchgeführte Überprüfung ergibt, dass die Zahl der Baulücken und damit der möglichen neu zu errichtenden Wohneinheiten erheblich höher ist als dies von der Stadt Ihnen gegenüber angegeben wurde. Auch die Stadtratsentscheidung, die Reserveflächen am Lanzenberg deutlich zu verkleinern und den B-Plan Drehborn/Plantagenweg komplett aufzuheben, diese Fläche mithin als Wohnbaufläche zu streichen, ging somit von einer fehlerhaften Datengrundlage aus. Dies gilt auch für die Begründung zum B-Plan Entwurf, in der sich ebenfalls diese zu niedrigen Zahlen der vorhandenen Baulücken finden.

Wir kommen bei unserer sorgfältigen Analyse der von der Stadt vorgelegten Zahlen und eigenen Recherchen selbst bei konservativer Rechnung und unter Einbeziehung der Aufgabe bzw. Reduzierung der beiden Reserveflächen Lanzenberg und Drehborn/Plantagenweg zu dem Ergebnis, dass noch weit mehr als die von der Stadt genannten 178 Baulücken im Sinne der Ziele 31 bis 37 des LEP Siedlung bestehen und **auf diesen Bauflächen 555 Wohneinheiten realisiert**

werden können. Addiert man dazu 138 Wohneinheiten, die auf weiteren, möglicherweise nicht nach dem LEP Siedlung anzurechnenden Baulücken entstehen könnten, kommt man sogar auf die Zahl von **693** Wohneinheiten, die in der Kernstadt St. Wendel realisiert werden könnten.

Die Stadt geht nach unserer Analyse bei den anzurechnenden Baulücken auch von zu wenig dort realisierbaren Wohneinheiten aus. Beispielhaft lässt sich dies bei folgenden Gebieten belegen:

Gebiet Abendstall
In der Liste der Stadt ist die Zahl der Baulücken mit 21 angegeben. Daraus ergeben sich nach städtischer Rechnung bei Zugrundelegung des Multiplikators 1,3 nur 27 Wohneinheiten. Tatsächlich ist jedoch im B-Plan bzw. dessen Begründung für dieses Gebiet von 40 Wohneinheiten die Rede, die dort tatsächlich realisiert werden sollen.

Gebiet Am Kniebrecher
Am Kniebrecher gibt es laut Stadtverwaltung 12 Baulücken. Bei Anwendung des Multiplikators 1,3 ließen sich dort 16 Wohneinheiten realisieren. Am Kniebrecher ist jedoch eine Fläche von mindestens 1,3 ha unbebaut, aber planungsrechtlich bebaubar. Legt man die Vorgabe des LEP zugrunde, wonach auf einem Hektar mindestens 25 Wohneinheiten zu realisieren sind, kommt man auf 32 Wohneinheiten, die anzurechnen sind.

Gebiet Pappelweg
Das Neubaugebiet Pappelweg (alter Sportplatz in Alsfassen) fehlt in der Baulückenaufstellung der Stadt völlig. Tatsächlich sollen dort laut rechtskräftigem B-Plan aber zwischen 60 und 80 Wohneinheiten entstehen. Wir sind in unserer Aufstellung daher von 70 Wohneinheiten ausgegangen.

Stadtkern Teil 3 Parkstraße
Für den Stadtkern Teil 3 Parkstraße Dom gibt die Stadt 5 Baulücken an. Mit dem von der Stadt angewandten Multiplikator von 1,3 ergäben sich daraus 7 Wohneinheiten. Tatsächlich sind dort aber bereits fünf Mehrfamilienhäuser mit zusammen 35 (!) Wohneinheiten konkret geplant.

Gebiet Floragarten
Das Gebiet Floragarten fehlt in der Liste der Stadt völlig. Laut B-Plan sollen dort aber 20 Wohneinheiten realisiert werden. Der Stadtrat hat dazu bereits beraten.

Gebiet Jahnstraße (ehemalige Holzhandlung Alsfasser)
In der Jahnstraße entsteht derzeit - das Projekt ist kurz vor der Fertigstellung - eine Wohnanlage mit 51 Wohneinheiten. Diese werden derzeit vermarktet. Die dabei anvisierten Käufer sind zwar vorwiegend Senioren, allerdings handelt es sich bei dem Bauprojekt nicht um ein Altenheim. Daher sind auch diese Wohneinheiten nach unserer Auffassung bei der Wohneinheitenbilanzierung zu berücksichtigen.

Diese sechs angeführten Gebiete zeigen beispielhaft, dass der städtischerseits angewandte Multiplikator von 1,3, um von der Zahl der Baulücken auf die Zahl der Wohneinheiten zu kommen, viel zu niedrig angesetzt ist. Das dies so ist, zeigt der Bau zahlreichen großer Wohnanlagen in der Stadt, bei denen auf kleiner Fläche eine erhebliche Zahl von Miet- und Eigentumswohnungen realisiert worden ist. **Der Multiplikator ist daher nach unserer Auffassung mit mindestens 1,5 anzusetzen.**

Nur am Rande sei hier angemerkt, dass die Stadt bei der Aufhebung der Reserveflächen von einem ganz anderen Multiplikator ausgeht: Am Drehborn sollen 25 Baugrundstücke und somit 60 Wohneinheiten entfallen. Das ergibt einen Multiplikator von 2,4. In einem anderen Bebauungsplan werden für das Gebiet Drehborn/Plantagenweg sogar 65 (!) Wohneinheiten von der Stadt selbst angesetzt.

Weitere Baulücken, die die Stadt Ihnen gegenüber nicht angeführt hat, die aber angerechnet werden müssen, finden sich in den Straßen Bosenbergweg, Fausenmühle, Wendalinusstraße,

St. Annenstraße, Bungertstraße, Im Gässchen, In der Lewis, Gregor-Wolf-Straße, Kapellenweg und Beethovenstraße. Nach unseren Ermittlungen ist hier von **138** weiteren Wohneinheiten auszugehen. Bauprojekte der jüngsten Zeit gerade in diesen Straßen zeigen, dass diese Baulücken durchaus das Interesse von Investoren finden.

Aufgrund all dieser Fakten kommen wir zu folgendem Ergebnis:
Wir sehen also schon für die Ausweisung eines Baugebietes Lanzenberg mit 125 geplanten Wohneinheiten weder einen Bedarf noch eine Grundlage im Landesentwicklungsplan Siedlung. Umso mehr gilt diese Feststellung für die Planung Missionshausstraße, die mindestens ein freies Wohneinheitenpotential von mehr als 200 Wohneinheiten (eher sogar 300 und mehr) voraussetzen würde (und nicht nur 100, wie von der Stadt angeführt). Dieses ist aber nicht einmal in Ansätzen vorhanden.

Die von uns ermittelten Zahlen haben wir in der Aufstellung aufgelistet, die zum Vergleich auch die von der Stadt Ihnen gegenüber genannten Baulücken enthält. Diese Auflistung fügen wir gerne als Anlage bei.

Als Fazit möchten wir festhalten: Wir stimmen ausdrücklich mit der Einschätzung Ihrer Fachabteilung OBB/Landesplanung überein, dass der B-Plan Missionshausstraße den Zielen Nr. 31 ff. des Landesentwicklungsplanes Siedlung - und im Übrigen auch weiteren Zielen und Grundsätzen des LEP - widerspricht. Wir kommen aber zu dem Schluss, **dass die Planung selbst bei Aufhebung der angeführten Reserveflächen nicht genehmigungsfähig ist**.

Es ist im Übrigen völlig unverständlich, dass die Stadt weitere Flächen sowohl am Lanzenberg mit einigen wenigen Flächen in privater Hand wie auch im Bereich Missionshaus entwickeln will, die sich komplett in privater Hand befinden, während alle Flächen in den Baugebieten Abendstall und Pappelweg im städtischen Besitz sind, diese aber offensichtlich nicht mit Priorität zugunsten des städtischen Haushaltes vermarktet werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag der Bürgerinitiative „Missionshaus – Zukunft mit Weitblick“

Anton Stier

Dieses Schreiben geht in Kopie auch an:

- Stadt St. Wendel, Herrn Bürgermeister Peter Klär
- Fraktionen des Stadtrates
- Kommunalaufsicht
- Rechnungshof des Saarlandes
- Medien

Anlagen

- Baulücken- und Wohneinheitenbilanz St. Wendel