

Siedlungsflächenkonzept Kreisstadt St. Wendel



19.12.2024, ergänzt durch Stadtratsbeschluss 26.03.2026



KERN
PLAN

Siedlungsflächenkonzept Kreisstadt St. Wendel

Im Auftrag der:



Kreisstadt St. Wendel
Rathausplatz 1
66606 St. Wendel

Inhalt:

Rahmenbedingungen	4
Wohnstrukturen	6
Wohneinheitenbilanzierung nach LEP Siedlung 2006	8
Ergänzung: Tatsächlich verfügbare Baulücken	12
Wohnbauflächenstrategie	16
Ergänzung: Bilanzierung Siedlungsflächenkonzept mit verfügbaren Baulücken für Kernstadt	26
Gewerbeflächenstrategie	28
Fazit	32

Anlagen:

Analysepläne Flächenpotenziale Wohnen, Flächenpotenziale Gewerbe

Anschreiben Eigentümerbefragung Baulücken

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektbearbeitung:

Philipp Blatt

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de



IMPRESSUM

VORWORT

Die Bereitstellung ausreichender Flächen für Wohnen und Gewerbe zählt zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben einer Kommune. Ohne ein vielfältiges Angebot an Wohnbau- und Gewerbeflächen kann sich eine Kommune nicht positiv weiterentwickeln. Angebot und Bedarf müssen daher, im Einklang mit den Anforderungen an eine nachhaltige Entwicklung, kontinuierlich aufeinander abgestimmt werden.

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt St. Wendel stammt aus dem Jahr 1984. Zwar wurden im Jahr 2010 im Rahmen einer Neubekanntmachung die bis dahin erfolgten Flächennutzungsplanänderungen und Berichtigungen in den Plan eingearbeitet, doch stammen die dargestellten Entwicklungsflächen für Wohnen und Gewerbe noch überwiegend aus der Ursprungsfassung und entsprechen damit nicht mehr dem heutigen Bedarf sowie den Rahmenbedingungen. Im vorliegenden Siedlungsflächenkonzept sollen die Wohn- und Gewerbeflächenausweisungen in der Kreisstadt St. Wendel daher auf Grundlage aktueller Daten und Rahmenbedingungen überprüft und neu geordnet werden. Die ermittelten Flächenkulissen bieten somit die Grundlage für die vorgesehene Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in den Themenfeldern Wohnen und Gewerbe.

Gegenwärtig wird von Landesseite auch ein neuer Landesentwicklungsplan erarbeitet, der u.a. Änderungen bei Vorranggebieten sowie angepasste Ziele zur Siedlungsflächenentwicklung vorsieht. Im vorliegenden Siedlungsflächenkonzept können die neuen Regelungen noch nicht vollumfänglich berücksichtigt werden, da noch unklar ist, ob es durch die erfolgte Öffentlichkeitsbeteiligung zu (größeren) Änderungen kommen wird. Nach Inkrafttreten des neuen Landesentwicklungsplanes kann das vorliegende Konzept jedoch fortgeschrieben werden.

Mit der Erstellung der Siedlungsflächenstrategie zur Steuerung der Wohnbau- und Gewerbeflächenentwicklung wurde die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

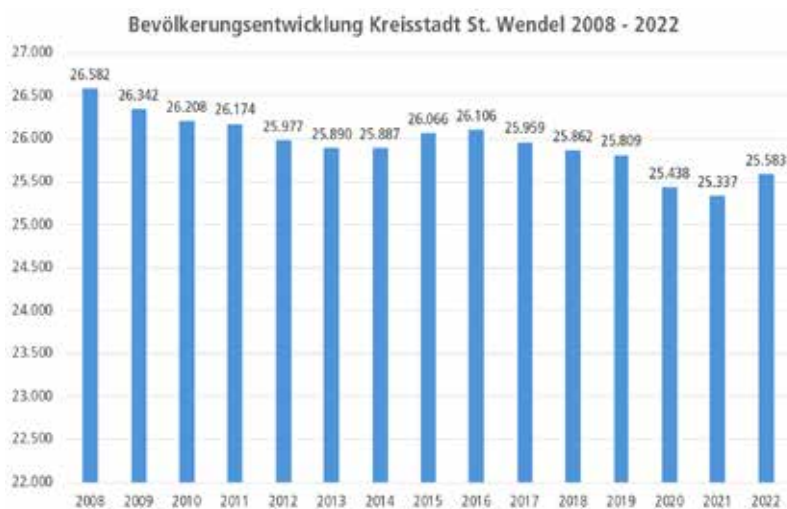
Rahmenbedingungen



Kreisstadt St. Wendel mit Stadtteilen und Nachbargemeinden; Hintergrundkarte basemap.de: © GeoBasis-DE / BKG (2024) dl-de/by-2-0; Bearbeitung: Kernplan

Lage im Raum

- Nordöstliches Saarland, im Landkreis St. Wendel, an der Grenze zu Rheinland-Pfalz
- 16 Stadtteile auf 113,5 km² Fläche
- Überörtliche Verkehrsanbindung durch B41 (Saarbrücken-Bad Kreuznach), B269 (Überherrn-Lösnich) und B420 (Ottweiler-Nierstein) sowie Nahetalbahn (Saarbrücken-Bad Kreuznach)
- PKW-Fahrzeit nach Saarbrücken ca. 40 min, nach Kaiserslautern ca. 50 min

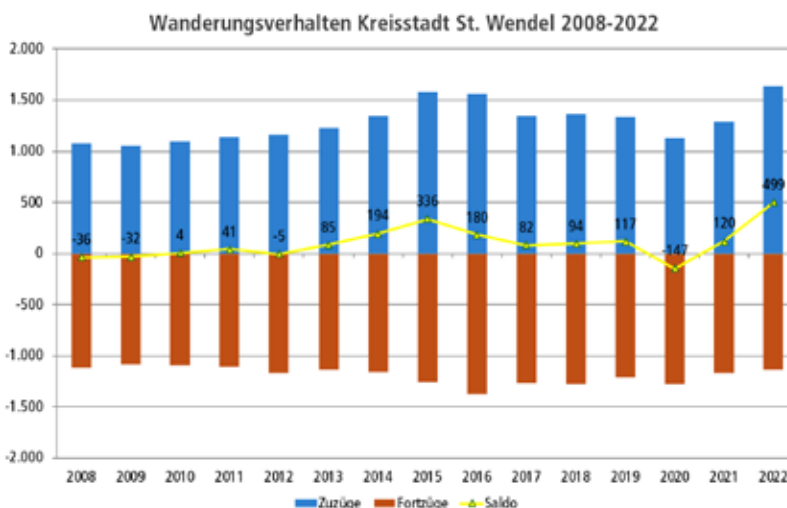


Bevölkerungsentwicklung Kreisstadt St. Wendel 31.12.2008 - 31.12.2022

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Statistisches Landesamt Saarland; Bearbeitung: Kernplan

Bevölkerungsentwicklung

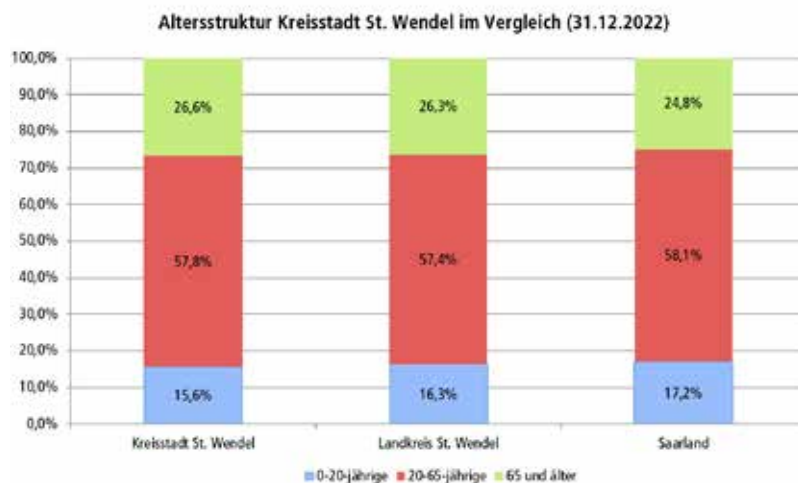
- Bevölkerung der Kreisstadt St. Wendel ging zwischen 2008 und 2022 um rund 1.000 Einwohner bzw. -3,8 % zurück (Kreis St. Wendel -5,4 %, Saarland -3,7 %)
- Zum 31.12.2022 lebten nach Angaben des statistischen Landesamt etwa 25.580 Personen in der Kreisstadt
- Gemäß 15. koordinierter Bevölkerungsvorausberechnung könnte die Bevölkerung im Saarland zwischen 2021 und 2035 um -0,6 bis -5,7 % zurückgehen. Übertragen auf die Kreisstadt St. Wendel würde das einen Bevölkerungsrückgang um 160 bis 1.450 Personen bedeuten



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Statistisches Landesamt Saarland; Bearbeitung: Kernplan

Wanderungsverhalten

- 2008 bis 2022 zogen insgesamt 1.532 Personen mehr in die Kreisstadt als Personen die Kreisstadt verließen (Ø +102 Personen p.a.)
- Bis auf wenige Jahre fast durchgehend positiver Wanderungssaldo
- Wanderungsgewinne sprechen für hohe Attraktivität als Wohnstandort
- Schaffung entsprechender Angebote notwendig; Fortzüge verringern



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Statistisches Landesamt Saarland; Bearbeitung: Kernplan



Schloßplatz St. Wendel

Altersstruktur

- Die Bevölkerung der Kreisstadt St. Wendel war mit 48 Jahren am 31.12.2022 im Durchschnitt etwas älter als im Landkreis (47,7 Jahre) und im Saarland (46,3 Jahre)
- Während der Anteil der Einwohner unter 20 sowie zwischen 20 und 65 Jahren etwas geringer ausfällt, liegt der Anteil der Altersgruppe „65 Jahre und älter“ über den Werten des Kreises bzw. Saarlandes
- Wohnangebote müssen grundsätzlich auf die Bedürfnisse der verschiedenen Altersgruppen ausgerichtet werden

Infrastruktur + Versorgung

- Versorgungsschwerpunkt in Kernstadt St. Wendel (Mittelzentrum); dort umfangreiches Einzelhandels- (Fußgängerzone und großflächige dezentrale Angebote), Bildungs- (Grund- und weiterführende Schulen), Betreuungs- (Kitas und Senioreneinrichtungen), medizinisches (Fachärzte und Kliniken) sowie Kultur- und Sportangebot (Golfpark, Hallen- u. Freibad); daneben Sitz von Verwaltungseinrichtungen von Stadt und Landkreis
- Ausstattung mit grundlegenden Angeboten in den nächst größeren Stadtteilen Bliesen (u.a. Lebensmitteldiscounter, Kita, Grundschule), Oberlinxweiler (u.a. Grundschule, Marienhausklinik), Niederlinxweiler (u.a. Kita), Winterbach (u.a. Kita), Urweiler (u.a. Bosenberg-Klinik), Niederkirchen (u.a. Grundschule, Lebensmittelmarkt)
- Deutlich überwiegende Wohnfunktion in den kleinsten Stadtteilen Bubach, Dörrenbach, Hoof, Marth, Leitersweiler, Marth, Remmesweiler, Saal und Werschweiler

Wohnstrukturen

Wohnungsbestand 2022

	Kreisstadt St. Wendel	Landkreis St. Wendel	Saarland
Wohngebäude	8.571	31.805	309.056
Wohnungen	13.604	45.198	524.296
davon Wohnungen im Wohnbau	13.026	43.761	505.855
davon Wohnungen im Nichtwohnbau	578	1.437	18.441
Wohnfläche in Wohngebäuden (in m²)	1.431.200	5.112.300	52.980.300
Wohnungen pro Wohngebäude	1,5	1,4	1,6
Wohnfläche pro Wohnung im Wohnbau	109,9	116,8	104,7
Einwohner	25.583	86.942	992.666
Einwohner je Wohnung	1,9	1,9	1,9
Wohnfläche in Wohngebäuden / Einwohner	55,9	58,8	53,4

Quelle: Statistisches Landesamt Saarland; Bearbeitung: Kernplan

Wohnungsbestand

- Insgesamt 13.604 Wohnungen, die sich auf 8.571 Wohngebäude verteilen (weitere 578 Wohnungen in Nichtwohngebäuden)
- Überwiegend Einfamilienhausbebauung bei durchschnittlich 1,5 Wohnungen pro Wohngebäude
- Wohnfläche pro Wohnung in Wohngebäuden liegt mit ca. 109,9 m² etwas über dem saarländischen Durchschnitt, jedoch unter dem Wert des Landkreises
- Haushaltsgröße entspricht mit 1,9 Einwohnern je Wohnung den übrigen Vergleichswerten, wobei die Wohnfläche pro Kopf wiederum zwischen Saarland und dem Landkreis St. Wendel liegt

Bautätigkeit Kreisstadt St. Wendel 2008–2022

Fertig gestellte	Gebäude				Wohnungen insgesamt
	insgesamt	mit 1 Wohnung	mit 2 Woh- nungen	mit 3 und mehr W.	
2008	15	14	1	0	16
2009	19	18	1	0	20
2010	38	31	4	3	76
2011	16	11	2	3	42
2012	24	19	2	3	43
2013	25	21	2	2	34
2014	13	12	0	1	15
2015	19	18	1	-	20
2016	23	19	1	3	41
2017	24	21	2	1	33
2018	24	20	1	3	33
2019	23	19	3	1	33
2020	22	18	-	4	41
2021	17	15	-	2	33
2022	27	19	5	3	54
Gesamt	329	275	25	29	534

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Statistisches Landesamt Saarland; Bearbeitung: Kernplan

Bautätigkeit

- Von 2008 bis 2022 wurden insgesamt 329 Wohngebäude, davon waren mit 275 die überwiegende Mehrheit Einfamilienhäuser, sowie 534 Wohnungen (in Wohngebäuden) errichtet.
- Die Wohnbautätigkeit in der Kreisstadt St. Wendel belief sich in diesem Zeitraum demnach auf durchschnittlich ca. 35,6 Wohnungen pro Jahr bzw. 1,4 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr; sie liegt damit leicht unterhalb der durchschnittlichen Bautätigkeit im Saarland (ca. 1,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr); der LEP Siedlung gibt dabei als Zielwerte für den Wohnungsbedarf 1,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr für nichtzentrale Stadtteile sowie 3,5 Wohnungen für das Mittelzentrum (Stadtteil St. Wendel) vor



Wohneinheitenbilanzierung nach LEP 2006

Anrechenbare Baulücken

- Gemäß Ziel 32 des rechtsgültigen Landesentwicklungsplanes, Teilabschnitt „Siedlung“ 2006 sind „vorhandene Wohnbaulandreserven in Baulücken im Sinne dieses Landesentwicklungsplanes [...] auf den festgelegten örtlichen Wohnungsbedarf anzurechnen.“
- „Als Baulücken im Sinne dieses Landesentwicklungsplanes gelten alle Baugrundstücke
 - im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB,
 - im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, die nach § 33 BauGB zu beurteilen sind,
 - im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB sowie
 - innerhalb von im Flächennutzungsplan rechtsgültig dargestellten, aber bislang nicht durch Bebauungsplan rechtskräftig umgesetzten Reserveflächen.“
- Diese Baulücken sind zu 100 % auf den örtlich festgelegten Wohnungsbedarf anzurechnen. (Z34)
- Handelt es sich um Baulücken, die nicht in Wohnbauflächen, sondern gemischten Bauflächen liegen, sollen diese nach gängiger Praxis der Landesplanung zu 50 % angerechnet werden.
- „Bei der Anrechnung auf den Wohnungsbedarf außer Ansatz bleiben Baulücken,
 - die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB liegen;
 - die nur unter Bergschadenersatzverzicht bebaut werden können oder Baulücken in Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht bzw. im Zeithorizont des Planes umgehen wird;
 - in Bebauungsplänen, die sich im Ortskern befinden und der Nachverdichtung dienen. Über die Anrechenbarkeit dieser Baulücken entscheidet die Landesplanungsbehörde im Einzelfall.“ (Z35)

Baulücken in B-Plänen und Satzungen

- In der Kreisstadt St. Wendel bestehen derzeit 428,5 anrechenbare Baulücken in rechtskräftigen bzw. nach §33 BauGB zu beurteilenden Bebauungsplänen und Satzungen, davon 408 innerhalb von Wohnbauflächen und 41 innerhalb von gemischten Bauflächen, welche nur zu 50 % angerechnet werden.
- Im Stadtteil St. Wendel befinden sich die meisten anrechenbaren Baulücken (178,5), gefolgt von Bliesen (50) und Winterbach (38,5)
- Die wenigsten Baulücken bestehen in Bubach (3), Marth (1) und Saal (0)
- In Abstimmung mit der Landesplanung werden pro anrechenbare Baulücke durchschnittlich 1,3 Wohneinheiten angenommen. Demnach entsprechen die 428,5 anrechenbaren Baulücken insgesamt 557,1 Wohneinheiten
- Baulücken von in Aufstellung befindlichen, aber zum Zeitpunkt der Erarbeitung dieses Siedlungsflächenkonzeptes noch nicht rechtskräftigen bzw. nach §33 BauGB zu beurteilenden Bebauungsplänen, sind in den zuvor genannten Zahlen nicht enthalten. Die Wohneinheiten dieser Bebauungspläne werden in den neuen Wohnbaupotenzialflächen berücksichtigt (siehe S.14ff)
- Der Großteil der Baulücken in Bebauungsplänen und Satzungen befindet sich in Privateigentum, eine Aktivierung ist aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft vielfach schwierig
- Um die Aktivierung der Baulücken voranzutreiben, sollen im Sommer 2024 erstmals alle Eigentümer von Baulücken durch die Stadt angeschrieben werden, um die Bebauungsabsicht bzw. Verkaufsbereitschaft abzufragen. Nach Rückmeldung der Eigentümer lassen sich konkretere Aussagen zum tatsächlich baubereiten Anteil der Baulücken treffen (siehe S.12)
- Baulücken innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ohne Bebauungsplan (Gebiete nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB) sind nach LEP 2006 nicht anzurechnen, stellen aber aufgrund der vorhandenen Erschließung und dem Ziel zur Reduzierung der Freiflächeninanspruchnahme ein weiteres wichtiges Potenzial dar

FNP-Reserveflächen

- Neben den anzurechnen Baulücken in Bebauungsplänen und Satzungen verfügt die Kreisstadt St. Wendel noch über 5 im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaureserveflächen, die im Zuge der Umsetzung der Strategie teilweise aufgehoben werden sollen, mit einer Gesamtfläche von rund 28,9 ha in den Stadtteilen Leitersweiler, Niederlinxweiler, Urweiler und St. Wendel
- Die Wohnbaureserveflächen werden im Zuge des vorliegenden Siedlungsflächenkonzeptes auf ihr Entwicklungspotenzial hin geprüft und neu aufgeteilt. Einige Reserveflächen sind heute aufgrund neuer naturschutzfachlicher sowie anderer Restriktionen nicht mehr oder nur teilweise entwickelbar
- Dafür gibt es an anderer Stelle geeignetere Flächen für die Wohnsiedlungsentwicklung, welche jedoch noch nicht im Flächennutzungsplan dargestellt sind

Baulücken nach LEP Siedlung 2006 in der Kreisstadt St. Wendel im Jahr 2024

	Baulücken in B-Plänen (§ 30/§33 BauGB), Satzungen (§ 34 Abs. 4 BauGB)		Reserveflächen FNP			Baulücken nach LEP gesamt
	Anzahl	in Wohn-einheiten (1,3 je Baulücke)	in ha	Siedlungsdichte in Wohneinheiten/ha gem. LEP	Wohn-einheiten	Wohn-einheiten
Bliesen	50	65,0	-	15	-	65,0
Bubach	3	3,9	-	15		3,9
Dörrenbach	6	7,8	-	15		7,8
Hoof	24	31,2	-	15		31,2
Leitersweiler	4	5,2	1,1	15	16,5	21,7
Marth	1	1,3		15		1,3
Niederkirchen	14	18,2		15		18,2
Niederlinxweiler	9	11,7	6,3	15	94,5	106,2
Oberlinxweiler	28,5	37,1		15		37,1
Osterbrücken	30	39,0		15		39,0
Remmesweiler	19	24,7		15		24,7
Saal	0	0,0		15		0,0
St. Wendel	178,5	232,1	18,3	25	457,5	689,6
Urweiler	18	23,4	3,2	15	48	71,4
Werschweiler	5	6,5		15		6,5
Winterbach	38,5	50,1		15		50,1
Gesamtstadt	428,5	557,1	28,9	-	616,5	1.173,6

Wohnraumbedarf im Sinne des LEP Siedlung 2006

- Der LEP Siedlung 2006 setzt Zielgrößen für den Wohnungsbedarf der saarländischen Kommunen fest und differenziert hierbei anhand der zentralörtlichen Bedeutung sowie der Raumkategorie der Kommune
- Die Kreisstadt St. Wendel ist der Raumkategorie „Ländlicher Raum“ zugeordnet
- Als Mittelzentrum wird für den Stadtteil St. Wendel ein Wohnraumbedarf von 3,5 Wohnungen/ 1.000 Einwohner und für die übrigen, sogenannten „nichtzentralen“ Stadtteilen ein Wohnbedarf von 1,5 Wohnungen/ 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt (siehe Z31 LEP Siedlung 2006)
- Zum 31.12.2023 hatte die Kreisstadt St. Wendel 25.724 Einwohner (Quelle: Kreisstadt St. Wendel). Bezogen auf den üblichen Planungshorizont des Flächennutzungsplanes von 15 Jahren ergibt sich damit ein theoretischer Bedarf von 861 Wohneinheiten, davon entfallen 490 Wohneinheiten auf den größten Stadtteil St. Wendel und 6 Wohneinheiten auf den kleinsten Stadtteil Bubach.
- Als durchschnittliche Siedlungsdichte sind bei Wohnbaulandausweisungen der Raumkategorie „ländlicher Raum“ in der Kernstadt der Mittelzentren (=Stadtteil St. Wendel) 25 Wohnungen pro Hektar und in den nicht zentralen Gemeindeteilen (übrige Stadtteile) 15 Wohnungen pro Hektar zu berücksichtigen (vgl. Z36 LEP Siedlung 2006)
- Gemäß dieser Vorgaben entspricht der ermittelte Bedarf von 861 Wohneinheiten für 15 Jahre in der Kreisstadt St. Wendel etwa 44,3 ha Wohnbaufläche (Bruttobauland), davon allein 19,6 ha in der Kernstadt St. Wendel

Wohnraumbedarf nach LEP Siedlung 2006 in der Kreisstadt St. Wendel für 15 Jahre

	Einwohner (31.12.2023*)	Bedarf Wohneinheiten/1.000 Einwohner/Jahr (LEP Siedlung 2006)	Bedarf Wohneinheiten 15 Jahre	durchschn. Siedlungsdichte (LEP Siedlung 2006)	Benötigte Siedlungsfläche 15 Jahre in ha
Bliesen	3.091	1,5	69,0	15	4,60
Bubach	241	1,5	6,0	15	0,40
Dörrenbach	468	1,5	10,5	15	0,70
Hoof	909	1,5	21,0	15	1,40
Leitersweiler	489	1,5	10,5	15	0,70
Marth	385	1,5	9,0	15	0,60
Niederkirchen	912	1,5	21,0	15	1,40
Niederlinxweiler	1.958	1,5	43,5	15	2,90
Oberlinxweiler	2.034	1,5	46,5	15	3,10
Osterbrücken	546	1,5	12,0	15	0,80
Remmesweiler	795	1,5	18,0	15	1,20
Saal	308	1,5	7,5	15	0,50
St. Wendel	9.331	3,5	490,5	25	19,62
Urweiler	1.700	1,5	39,0	15	2,60
Werschweiler	540	1,5	12,0	15	0,80
Winterbach	2.017	1,5	45,0	15	3,00
Gesamtstadt	25.724		861,0		44,32

Gegenüberstellung anrechenbare Baulücken und Wohnraumbedarf nach LEP Siedlung 2006

- Dem ermittelten Wohnraumbedarf müssen alle anzurechnenden Baulücken gemäß LEP Siedlung 2006 gegenübergestellt werden
- Für die Kreisstadt St. Wendel ergibt sich dann ein Überschuss von 312,6 Wohneinheiten (1.173,6 Wohneinheiten stehen einem Bedarf von 861 Wohneinheiten gegenüber).
- Da jedoch ein Teil der bislang im FNP dargestellten Wohnbaureserveflächen aufgrund von Restriktionen nicht entwickelt werden kann, werden die Reserveflächen neu bewertet und zunächst aus der Bilanzierung ausgeklammert.
- Stellt man nur die 557,1 anzurechnenden Wohneinheiten in Bebauungsplänen und Satzungen dem Bedarf von 861 Wohneinheiten gegenüber, ergibt sich ein Mehrbedarf von 304 Wohneinheiten; dies entspricht, übertragen auf die im LEP festgelegten Wohnbaudichtewerte, ca. 13,37 ha Bruttowohnbauland

Wohneinheitenbilanzierung nach LEP Siedlung 2006 (Wohnraumbedarf abzüglich Baulücken)

	Baulücken als Wohneinheiten in B-Plänen und Satzungen (1,3 je Baulücke)	Wohneinheiten in Reserveflächen FNP	anrechenbare Wohneinheiten gem. LEP Siedlung 2006 gesamt	Bedarf Wohn-einheiten 15 Jahre	Bilanz ohne Reserve-flächen FNP (Wohnraumbedarf - Wohneinheiten in B-Plänen u. Satzungen)	Bilanz inkl. Reserveflächen FNP (Wohnraumbedarf - Wohneinheiten gesamt)
Bliesen	65,0	-	65,0	69,0	4,0	4,0
Bubach	3,9	-	3,9	6,0	2,1	2,1
Dörrenbach	7,8	-	7,8	10,5	2,7	2,7
Hoof	31,2	-	31,2	21,0	-10,2	-10,2
Leitersweiler	5,2	16,5	21,7	10,5	5,3	-11,2
Marth	1,3	-	1,3	9,0	7,7	7,7
Niederkirchen	18,2	-	18,2	21,0	2,8	2,8
Niederlinxweiler	11,7	94,5	106,2	43,5	31,8	-62,7
Oberlinxweiler	37,1	-	37,1	46,5	9,5	9,5
Osterbrücken	39,0	-	39,0	12,0	-27,0	-27,0
Remmesweiler	24,7	-	24,7	18,0	-6,7	-6,7
Saal	0,0	-	0,0	7,5	7,5	7,5
St. Wendel	232,1	457,5	689,6	490,5	258,5	-199,1
Urweiler	23,4	48	71,4	39,0	15,6	-32,4
Werschweiler	6,5	-	6,5	12,0	5,5	5,5
Winterbach	50,1	-	50,1	45,0	-5,1	-5,1
Gesamtstadt	557,1	616,5	1.173,6	861,0	304,0	-312,6

Ergebnis Bilanzierung Gesamtbedarf Kreisstadt St. Wendel (ohne Reserveflächen FNP)

Bedarf WE 15 Jahre	Anrechenbare Baulücken	Anrechenbare WE	Bilanz Bedarf - WE	Flächenbedarf
861	428,5	557,1	304,0	13,37 ha

Ergänzung: Tatsächlich verfügbare Baulücken Kernstadt

Eigentümergefragung Baulücken Stadtteil St. Wendel

- Am 03.06.2024 hat die Kreisstadt St. Wendel die Eigentümer der privaten Baulücken im Stadtteil St. Wendel angeschrieben, um die tatsächliche Verfügbarkeit der Baulücken für eine Wohnbebauung abzufragen. Rückmeldefrist war der 12.07.2024 (siehe Anschreiben und Rückmeldebogen im Anhang)
- Nach Plänen der Stadt soll die Abfrage künftig alle 5 Jahre durchgeführt werden, um zwischenzeitlich geänderten Absichten von Eigentümern bzw. Eigentümerwechseln Rechnung zu tragen. Außerdem soll die Abfrage auch in den übrigen Stadtteilen erfolgen.
- Von den 178,5 anzurechnenden Baulücken innerhalb von Bebauungsplänen und Satzungen im Stadtteil St. Wendel bestehen demnach für 6,5 anzurechnende Baulücken (6 in Wohnbauflächen, 1 in gemischter Baufläche) konkrete Planungsabsichten für eine Bebauung innerhalb der nächsten 5 Jahre durch die Eigentümer. Für 3 weitere anzurechnende Baulücken (2 in Wohnbauflächen, 2 in gemischten Bauflächen) liegt eine potenzielle Verkaufsbereitschaft vor. Auch die 42,5 anzurechnenden Baulücken (38 in Wohnbauflächen, 9 in gemischten Bauflächen) derjenigen Eigentümer, die nicht angeschrieben wurden (z.B. Anschrift unbekannt), werden als verfügbar angenommen.
- Somit können im Stadtteil St. Wendel nach den Ergebnissen der Eigentümerbefragung insgesamt 52 anzurechnende Baulücken (46 in Wohnbauflächen und 12 in gemischten Bauflächen) als verfügbar eingestuft werden.
- 126,5 Baulücken werden nach der Umfrage als nicht verfügbar eingestuft. Hierzu zählen 103 Baulücken (94 in Wohnbauflächen, 18 in gemischten Bauflächen) von Eigentümern, die keinen Rückmeldebogen eingeschickt haben. Im Anschreiben wurde zwecks Verfahrenserleichterung darauf verwiesen, dass bei fehlender Rückantwort auch von fehlender Aktivierbarkeit ausgegangen wird. Bei den 8 Baulücken, bei denen einzig angegeben wurde, dass keine weitere Kontaktaufnahme erwünscht wird, geht die Stadt ebenfalls von fehlender Bebaubarkeit für Wohnzwecke aus. Bei 15,5 Baulücken (14 in Wohnbauflächen, 3 in gemischten Bauflächen) ist seitens der Eigentümer eine andere Nutzung (Garten, Garage, Zufahrt...) vorgesehen. Auch diese stehen somit nicht zur Verfügung.
- Der LEP Siedlung 2006 macht die Anrechnung von Baulücken in Bebauungspläne nicht von deren Marktverfügbarkeit abhängig
- Bezieht man diesen Faktor jedoch ein, ergibt sich ein deutlich anderes Bild für die Wohneinheitenbilanzierung der Kernstadt St. Wendel
- Ohne die Reserveflächen des FNP stehen den 67,6 verfügbaren Baulücken als Wohneinheiten in Bebauungsplänen und Satzungen dann einem Bedarf von 490,5 Wohneinheiten gegenüber, woraus sich ein Mehrbedarf von 422,9 Wohneinheiten ableiten lässt. Dies verdeutlicht die Erforderlichkeit neuer Wohnbauflächenausweisungen in St. Wendel

Gegenüberstellung verfügbare Baulücken und Wohnraumbedarf Stadtteil St. Wendel

Wohneinheitenbilanzierung St. Wendel (Wohnraumbedarf abzüglich verfügbarer Baulücken)

	verfügbare* Baulücken in B-Plänen und Satzungen	verfügbare Baulücken als Wohnein- heiten in B-Plänen und Satzungen (1,3 je Bau- lücke)	Wohneinheiten in Reserveflächen FNP	anrechenbare Wohneinheiten in Anlehnung an LEP Siedlung 2006 gesamt	Bedarf Wohneinhei- ten 15 Jahre	Bilanz ohne Reserve- flächen FNP (Wohnraum- bedarf - Wohneinhei- ten in B-Plänen u. Satzungen)	Bilanz inkl. Reserveflächen FNP (Wohnraumbe- darf - Wohneinheiten gesamt)
St. Wendel	52	67,6	457,5	525,1	490,5	422,9	-34,6
Gesamt- stadt	302	392,6	616,5	1.009,1	861,0	468,4	-148,1

*Eigentümergefragung zu verfügbaren Baulücken bislang nur für Kernstadt



Wohnbauflächenstrategie

Vorgehensweise

- Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Kreisstadt St. Wendel, welche durch die Aktivierung von Baulücken allein nicht gedeckt werden kann, sollen auch in Zukunft neue Baugebiete entwickelt werden.
- Auf Basis des zuvor ermittelten Bedarfswertes nach Landesentwicklungsplan (abzüglich der Baulücken in Bebauungsplänen und Satzungen) wird hierfür eine geeignete Flächenkulisse ermittelt.
- Anforderungen an neue Bauflächen:
 - Flächen möglichst frei von Restriktionen (keine Schutzgebiete, geschützten Biotope, Vorranggebiete, Hochwassergefährdung o. Ä.). Die Kartendarstellung im Anhang enthält sowohl die Vorranggebiete des rechtskräftigen Landesentwicklungsplanes Umwelt 2004 als auch die Vorranggebiete des 1. Entwurfs des neuen Landesentwicklungsplanes 2030. Da sich im neuen LEP voraussichtlich Änderungen bei den Abgrenzungen der Vorranggebiete ergeben werden, wurden im Einzelfall auch Flächen als künftiges Wohnbaupotenzial identifiziert, welche im bestehenden LEP noch als Vorranggebiet festgesetzt sind, nach dem Entwurf des neuen LEP künftig jedoch kein Vorranggebiet mehr sein sollen.
 - Äußere Erschließung möglichst vorhanden, sinnvolle Ergänzung bzw. Arrondierung des Siedlungsbestandes
 - Nach Möglichkeit zumindest teilweise im Eigentum der Kreisstadt

Umsetzungsstrategie

- Die Potenzialanalyse hat für sämtliche Stadtteile mögliche Wohnbauflächen untersucht. Ausführliche Informationen zu den einzelnen Standorten sind den Steckbriefen auf den nachfolgenden Seiten zu entnehmen. Die insgesamt betrachtete Flächenkulisse des Siedlungsflächenkonzeptes ist dabei großzügiger gefasst als der gemäß LEP 2006 nach Abzug von Baulücken ermittelte Bedarfswert für 15 Jahre. Hierbei geht es um einen darum Entwicklungsalternativen bereitzustellen, falls Flächen im Zuge einer Detailprüfung doch nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen sollten. Zum anderen soll dadurch auch eine längerfristige Entwicklungsperspektive (15 Jahre+) gewährleistet werden.
- Innerhalb der einzelnen Stadtteile erfolgt wiederum eine Prioritätenbildung zu den Potenzialflächen. Die vornehmlich zu entwickelnden Wohnbauflächen werden mit Priorität 1 gekennzeichnet und fließen in die neue Wohneinheitenbilanzierung ein.
- Stadtteilübergreifend kommt der Entwicklung der ermittelten Potenzialflächen in der Kernstadt St. Wendel (Missionshausstraße, Lanzenberg, Wohnpark Floragarten) die höchste Bedeutung zu, da bedingt durch Bevölkerungsgröße und zentralörtliche Bedeutung hier der größte Bedarf vorliegt. Ergänzend dazu gibt es in den Stadtteilen Winterbach (Mühlenacht) und Remmesweiler (Wohnbebauung St. Remigius) bereits im Verfahren befindliche Bebauungspläne mit Wohnbauflächen, die zunächst fertig gestellt werden sollen.
- Parallel zur Aktivierung der vorhandenen Baulücken innerhalb der Siedlungskörper können auf Basis der ermittelten Flächenkulisse schrittweise und nachfragegerecht für einzelne Standorte Erschließungs- bzw. Nutzungskonzepte entwickelt werden.
- Die neuen Wohnbauflächen sowie aufzuhebenden Reserveflächen des alten Flächennutzungsplanes sollen in die vorgesehene Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgenommen werden, um das Planwerk auf eine aktuelle Basis zu bringen
- Darauf aufbauend können Bebauungspläne zur Schaffung der weiteren planungsrechtlichen Voraussetzungen aufgestellt werden. Zuvor gilt es die Verkaufsbereitschaft von „Fremdflächen“ zu klären.

Übersicht potenzielle Wohnbauflächen in der Kreisstadt St. Wendel

Nr. Plan	Name	Priorität im Stadtteil	Fläche in ha	davon Priorität 1	davon Priorität > 1	Reservefläche FNP	davon Rücknahme FNP
Bliesen							
1	Nördlich Talstraße	1	1,07	1,07			
2	Nördlich Talstraße	2	1,31		1,31		
3	Westliche Friedhofstraße	3	0,66		0,66		
4	Verlängerung zum Bauerstall	4	0,82		0,82		
Winterbach							
5	Mühlenacht	1	3,16	3,16			
6	Erweiterung Auf Mühlenacht	1	0				
7	Östlich In den Baumgärten	2	1,64		1,64		
8	Südlich Wellwießstraße	3	2,35		2,35		
Remmesweiler							
9	Westliche Talbachstraße	1	0,5	0,5			
10	Westliche Talbachstraße	2	0,42		0,42		
11	Zwischen Auf der Hell und Im Obereck	3	1,61		1,61		
Niederlinxweiler							
12	Langfelder		6,26			6,26	
12a	Langfelder	2	1,73		1,73		1,73
12b	Langfelder		4,53				4,53
13	Verlängerung Auf Gatter	1	1,58	1,58			
Dörrenbach							
14	Lautenbacher Straße	1	0,18	0,18			
Leitersweiler							
15	Hinterwiese	1	0,48	0,48			
16	Hinterwiese	2	0,58		0,58		
17	Verlängerung Unterdorfstraße	3	0,64		0,64		
18	Am Sportplatz		1,11			1,11	
18a	Am Sportplatz		1,11				1,11
Osterbrücken							
19	Verlängerung Hofweg	1	0,12	0,12			
20	Verlängerung Hofweg	2	0,12		0,12		
Hoof							
21	Fläche entfällt						
Werschweiler							
22	Verlängerung Bornbachstraße	1	0,41	0,41			
23	Verlängerung Bornbachstraße	2	0,52		0,52		
24	Verlängerung Urweg	3	0,36		0,36		
Bubach							
25	In der Klaus	1	0,11	0,11			
Urweiler							
26	Verlängerung Kolpingstraße	1	0,63	0,63			
27	Wendelsgrund		3,2			3,2	
27a	Wendelsgrund	1	0,56	0,56			
27b	Wendelsgrund		2,64				2,64
28	Östlich Auf der Rothweid	2	1,45		1,45		
29	Östlich Dörrwies	3	0,69		0,69		
St. Wendel							
30	Missionshausstraße	1	3,29	3,29			
31	Lanzenberg		15,48			15,48	
31a	Lanzenberg	1	11,41	5			6,41
31b	Lanzenberg		4,07				4,07
32	Wohnpark Floragarten	1	0,55	0,55			
33	Südlich Sportzentrum	2	1,37		1,37		
34	Südlich Sportzentrum	2	2,48		2,48		
35	Drehborn/Plantagenweg		2,83			2,83	
35a	Drehborn/Plantagenweg		2,83				2,83
Oberlinxweiler							
36	Verlängerung Hohlinger Straße	1	1,21	1,21			
37	Verlängerung Hohlinger Straße	2	1,96		1,96		
Marth							
38	Verlängerung Am Kehrberg	1	0,38	0,38			
Saal							
39	Zwischen Bubacher Str. u. Lauberbergstr.	1	0,44	0,44			
Niederkirchen							
40	Verlängerung Goldammerweg	1	1,83	1,83			
Gesamtstadt			92,68	21,50	20,71	28,88	23,32

Bliesen



Nr. 1 (1,07 ha) & Nr. 2 (1,31 ha): Nördlich Talstraße

- Lage: Ortskern
- FNP: Fläche für Landwirtschaft
- Restriktionen: Aktuell noch Vorranggebiet Landwirtschaft, Randbereich Vorranggebiet Hochwasserschutz LEP Umwelt 2004; kein Vorranggebiet Landwirtschaft und Hochwasserschutz im 1. Entwurf LEP 2030; Überschwemmungsgebiet angrenzend; Nachbarschaft Bauernhof und Discounter
- Nr. 1 mit Priorität 1 innerhalb des Stadtteils wird in Bilanzierung aufgenommen; Fläche Nr. 2 mit Priorität 2



Nr. 3 (0,66 ha): Westliche Friedhofstraße

- Lage: Westlicher Ortsrand, gegenüber Friedhof
- FNP: Fläche für Landwirtschaft
- Restriktionen: Laut Geoportal keine eindeutig entgegenstehenden Faktoren bei erster Prüfung festgestellt; keine Schutzgebiete/ Vorranggebiete LEP Umwelt 2004/1. Entwurf LEP 2030 betroffen
- Priorität 3



Nr. 4 (0,82 ha): Verlängerung Zum Bauerstall

- Lage: Nordwestlicher Ortsrand
- FNP: Fläche für Landwirtschaft
- Restriktionen: Vorranggebiet Landwirtschaft LEP Umwelt 2004; kein Vorranggebiet im 1. Entwurf LEP 2030; 35 kv-Freileitung am Gebietsrand; Nachbarschaft Gewerbegebiet Wallfeld (rund 100 m)
- Priorität 4

Winterbach



Nr. 5 (3,16 ha): Auf Mühlenacht

- Lage: Östlicher Ortsrand, Teil des Bebauungsplans „Auf Mühlenacht“ (im Verfahren)
- FNP: Fläche für Landwirtschaft
- Restriktionen: Lebensraumtypen (ausgleichbar), angrenzendes geschütztes Biotop (wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert)
- Nr. 5 mit Priorität 1 innerhalb des Stadtteils wird in Bilanzierung aufgenommen



Nr. 6 (1,71 ha): Erweiterung Auf Mühlenacht

- Lage: Östlicher Ortsrand, östlich des Bebauungsplans „Auf Mühlenacht“ (im Verfahren)
- FNP: Fläche für Landwirtschaft
- Restriktionen: Lebensraumtypen (ausgleichbar), Vorbehaltsgebiet Biotopverbund 1. Entwurf LEP Umwelt 2030
- Anmerkung: Die Fläche soll bei der erneuten Durchführung des Verfahrens zum Bebauungsplan „Mühlenacht“ ergänzt werden. Da auf der Erweiterungsfläche eine Kita vorgesehen ist, wird diese Fläche nicht in die Baulückenbilanz einbezogen.
- Priorität 1 innerhalb des Stadtteils (keine Aufnahme in Bilanzierung)



Nr. 7 (1,64 ha): Östlich In den Baumgärten

- Lage: Östlicher Ortsrand
- FNP: Fläche für Landwirtschaft
- Restriktionen: Randbereich Vorranggebiet Landwirtschaft LEP Umwelt 2004 (ggf. zeichnerische Ungenauigkeit), Vorbehaltsgebiet Biotopverbund 1. Entwurf LEP Umwelt 2030
- Priorität 2



Nr. 8 (2,35 ha): Südlich Wellwiesstraße

- Lage: Südöstlicher Ortsrand
- FNP: Fläche für Landwirtschaft, Randbereiche Wohnbaufläche
- Restriktionen: Vorbehaltsgebiet Biotopverbund 1. Entwurf LEP Umwelt 2030
- Priorität: 3

Remmesweiler



Nr. 9 (0,5 ha) & Nr. 10 (0,42 ha): Westliche Talbachstraße

- Lage: Südwestlicher Ortsrand
- FNP: Fläche für Landwirtschaft, Randbereich gemischte Baufläche
- Restriktionen: Laut Geoportal keine eindeutig entgegenstehenden Faktoren bei erster Prüfung festgestellt; keine Schutzgebiete/ Vorranggebiete LEP Umwelt 2004/1. Entwurf LEP 2030 betroffen
- Nr. 9 mit Priorität 1 innerhalb des Stadtteils wird in Bilanzierung aufgenommen; Fläche Nr. 10 mit Priorität 2



Nr. 11 (1,61 ha): Zwischen Auf der Hell und Im Obereck

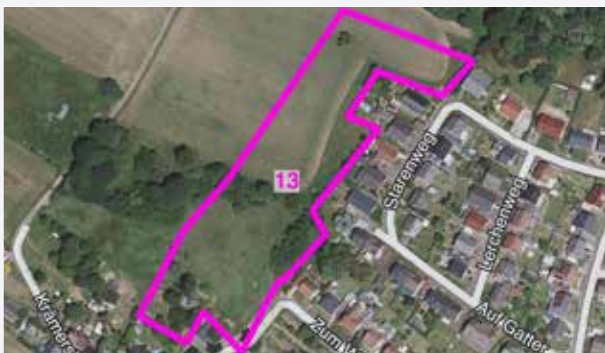
- Lage: Nordwestlicher Ortsrand
- FNP: Fläche für Landwirtschaft
- Restriktionen: Laut Geoportal keine eindeutig entgegenstehenden Faktoren bei erster Prüfung festgestellt; keine Schutzgebiete/ Vorranggebiete LEP Umwelt 2004/1. Entwurf LEP 2030 betroffen; Lebensraumtypen angrenzend
- Priorität 3

Niederlinxweiler



Nr. 12a (1,73 ha) & Nr. 12b (4,53 ha): Langfelder

- Lage: Östlicher Ortsrand
- FNP: Wohnbaufläche (Reservefläche)
- Restriktionen: Lebensraumtypen & Landschaftsschutzgebiet im nördlichen Teil der Fläche, Wald im Südwestlichen Randbereich
- Nr. 12a mit Priorität 2; Rücknahme Reservefläche (Nr. 12a 1,73 ha; 12b 4,53 ha) aus FNP



Nr. 13 (1,58 ha): Verlängerung Auf Gatter

- Lage: Nördlicher Ortsrand
- FNP: Fläche für Landwirtschaft
- Restriktionen: Randbereich Vorranggebiet Landwirtschaft 1. Entwurf LEP 2030 (zeichnerische Ungenauigkeit)
- Nr. 13 mit Priorität 1 innerhalb des Stadtteils wird in Bilanzierung aufgenommen

Dörrenbach



Nr. 14 (0,18 ha): Lautenbacher Straße

- Lage: östlicher Ortsrand
- FNP: Fläche für Landwirtschaft
- Restriktionen: Laut Geoportal keine eindeutig entgegenstehenden Faktoren bei erster Prüfung festgestellt; keine Schutzgebiete/ Vorranggebiete LEP Umwelt 2004/1. Entwurf LEP 2030 betroffen; Lebensraumtypen angrenzend
- Nr. 14 mit Priorität 1 innerhalb des Stadtteils wird in Bilanzierung aufgenommen

Leitersweiler



Nr. 15 (0,48 ha) & Nr. 16 (0,58): Hinterwiese

- Lage: Südlich Ortskern
- FNP: Fläche für Landwirtschaft, gemischte Baufläche
- Restriktionen: Lebensraumtypen (ausgleichbar)
- Nr. 15 mit Priorität 1 innerhalb des Stadtteils wird in Bilanzierung aufgenommen; Fläche Nr. 16 mit Priorität 2



Nr. 17 (0,64 ha): Verlängerung Unterdorfstraße

- Lage: Östlicher Ortsrand
- FNP: Fläche für Landwirtschaft
- Restriktionen: Laut Geoportal keine eindeutig entgegenstehenden Faktoren bei erster Prüfung festgestellt; keine Schutzgebiete/ Vorranggebiete LEP Umwelt 2004/1. Entwurf LEP 2030 betroffen
- Priorität 3



Nr. 18a (0,64 ha): Am Sportplatz

- Lage: Östlicher Ortsrand
- FNP: Wohnbaufläche (Reservefläche)
- Restriktionen: Nachbarschaft Sportplatz
- Rücknahme Reservefläche aus FNP

Osterbrücken



Nr. 19 (0,12 ha) & Nr. 20 (0,12 ha): Verlängerung Hofweg

- Lage: nördlicher Ortsrand
- FNP: Fläche für Landwirtschaft
- Restriktionen: Laut Geoportal keine eindeutig entgegenstehenden Faktoren bei erster Prüfung festgestellt; keine Schutzgebiete/ Vorranggebiete LEP Umwelt 2004/1. Entwurf LEP 2030 betroffen
- Nr. 19 mit Priorität 1 innerhalb des Stadtteils wird in Bilanzierung aufgenommen; Fläche Nr. 20 mit Priorität 2

Hoof

Nr. 21: Fläche entfällt

Werschweiler



Nr. 22 (0,41 ha) & Nr. 23 (0,52 ha): Verlängerung Bornbachstraße

- Lage: Nordwestlicher Ortsrand
- FNP: Fläche für Landwirtschaft
- Restriktionen: Laut Geoportal keine eindeutig entgegenstehenden Faktoren bei erster Prüfung festgestellt; keine Schutzgebiete/ Vorranggebiete LEP Umwelt 2004/1. Entwurf LEP 2030 betroffen; Lebensraumtypen angrenzend
- Nr. 22 mit Priorität 1 innerhalb des Stadtteils wird in Bilanzierung aufgenommen; Fläche Nr. 23 mit Priorität 2



Nr. 24 (0,36 ha): Verlängerung Urweg

- Lage: Westlicher Ortsrand
- FNP: Fläche für Landwirtschaft
- Restriktionen: Laut Geoportal keine eindeutig entgegenstehenden Faktoren bei erster Prüfung festgestellt; keine Schutzgebiete/ Vorranggebiete LEP Umwelt 2004/1. Entwurf LEP 2030 betroffen
- Priorität 3

Bubach



Nr. 25 (0,11 ha): In der Klaus

- Lage: Östlicher Ortsrand
- FNP: Fläche für Landwirtschaft
- Restriktionen: Laut Geoportal keine eindeutig entgegenstehenden Faktoren bei erster Prüfung festgestellt; keine Schutzgebiete/ Vorranggebiete LEP Umwelt 2004/1. Entwurf LEP 2030 betroffen
- Nr. 25 mit Priorität 1 innerhalb des Stadtteils wird in Bilanzierung aufgenommen



Nr. 26 (0,63 ha): Verlängerung Kolpingstraße

- Lage: Südlicher Ortsrand
- FNP: Fläche für Landwirtschaft
- Restriktionen: Vorranggebiet Landwirtschaft LEP Umwelt 2004; kein Vorranggebiet Landwirtschaft im 1. Entwurf LEP 2030
- Nr. 26 mit Priorität 1 innerhalb des Stadtteils wird in Bilanzierung aufgenommen



Nr. 27a (0,56 ha) und Nr. 27b (2,64 ha): Wendelsgrund

- Lage: Südlicher Ortsrand, nördlich Kettelerstraße
- FNP: Wohnbaufläche (Reservefläche)
- Restriktionen: Nördlicher Bereich teilweise geschütztes Biotop, Vorranggebiet Landwirtschaft LEP Umwelt 2004, Lebensraumtypen
- Nr. 27a mit Priorität 1 innerhalb des Stadtteils wird in Bilanzierung aufgenommen; Rücknahme größerer Teilbereich Reservefläche (Nr. 27b, 2,64 ha) aus FNP



Nr. 28 (1,45 ha): Östlich Auf der Rothweid

- Lage: Östlicher Ortsrand
- FNP: Fläche für Landwirtschaft
- Restriktionen: Vorranggebiet Landwirtschaft LEP Umwelt 2004; kein Vorranggebiet Landwirtschaft im 1. Entwurf LEP 2030; Nachbarschaft Marienhof
- Priorität 2



Nr. 29 (0,69 ha): Östlich Dörrwies

- Lage: Nördliche Ortslage
- FNP: Fläche für Landwirtschaft
- Restriktionen: Nachbarschaft Steinigtenbach (ca. 20-30 m)
- Priorität 3



Nr. 30 (3,29 ha): Missionshausstraße

- Lage: Östlicher Stadtrand, Teil des Bebauungsplanes „Missionshaus Sankt Wendel und östliche Missionshausstraße“ (im Verfahren)
- FNP: Fläche für Landwirtschaft, Fläche für Wald
- Restriktionen: Nördliche Teilfläche liegt laut Darstellung Geoportal im Landschaftsschutzgebiet, allerdings LSG nicht korrekt in Geoportal dargestellt und tatsächlich kleiner; Prüfung durch Naturschutzbehörde ist erfolgt, überbaubare Flächen liegen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes; Wald (Ausgleich erfolgt); südwestlich geschütztes Biotop angrenzend (wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert)
- Nr. 30 mit Priorität 1 innerhalb des Stadtteils wird in Bilanzierung aufgenommen



Nr. 31a (11,41 ha) & Nr. 31b (6,31 ha): Lanzenberg

- Lage: Nordwestlicher Stadtrand
- FNP: Wohnbaufläche (Reservefläche)
- Restriktionen: Teilbereich Vorranggebiet für Landwirtschaft 1. Entwurf LEP 2030; Randbereich Wald und Lebensraumtypen
- Anmerkungen: Das Konzept für das Wohngebiet Lanzenberg wird derzeit ausgeschrieben (Fläche 31a, 11,41 ha). Innerhalb Nr. 31a sollen max. 125 Wohneinheiten entwickelt werden (entspricht 5 ha). Die genaue Abgrenzung zwischen dem zu entwickelndem Teilbereich und dem zusätzlich zu Fläche Nr. 31b aufzuhebenden Teilbereich steht noch nicht fest.
- Nr. 31a mit Priorität 1 innerhalb des Stadtteils wird anteilig in Bilanzierung aufgenommen (davon 5 ha zu entwickeln und 6,41 ha zurückzunehmen); zusätzlich Rücknahme weiterer Teil der Reservefläche (Nr. 31b, 6,31 ha) aus FNP



Nr. 32 (0,55 ha): Wohnpark Floragarten

- Lage: Südosten der Kernstadt, Umfeld UTZ; Teil des Bebauungsplanes „An der Marschall Tabak Fabrik, Wohnpark Floragarten“ (im Verfahren)
- FNP: Gewerbliche Baufläche, Wohnbaufläche, Fläche für Landwirtschaft
- Restriktionen: Laut Geoportal keine eindeutig entgegenstehenden Faktoren bei erster Prüfung festgestellt; keine Schutzgebiete/ Vorranggebiete LEP Umwelt 2004/1. Entwurf LEP 2030 betroffen
- Nr. 32 mit Priorität 1 innerhalb des Stadtteils wird in Bilanzierung aufgenommen



Nr. 33 (1,37) & Nr. 34 (2,48 ha): Südlich Sportzentrum

- Lage: Südöstlicher Stadtrand, zwischen Stadion und Klinik
- FNP: Sondergebiet Freizeit und Berufsschule, bestehender BP: 01.18B Oberhalb des Friedhofes
- Restriktionen: Lebensraumtypen, Vorbehaltsgebiet Biotopverbund 1. Entwurf LEP 2030, benachbartes Biotop
- Priorität 2



Nr. 35a (2,83 ha): Drehborn/Plantagenweg

- Lage: Südöstlicher Stadtrand
- FNP: Wohnbaufläche (Reservefläche)
- Restriktionen: Östlicher Teilbereich Vorranggebiet für Landwirtschaft LEP Umwelt 2004; Vorbehaltsgebiet Biotopverbund 1. Entwurf LEP 2030; Eigentumsverhältnisse
- Rücknahme Reservefläche aus FNP

Oberlinxweiler



Nr. 36 (1,21 ha) & Nr. 37 (1,96 ha): Verlängerung Hohlinger Straße

- Lage: nördlicher Ortsrand
- FNP: Fläche für Landwirtschaft
- Restriktionen: keine Schutzgebiete/Vorranggebiete LEP Umwelt 2004/1. Entwurf LEP 2030 betroffen; 10 kv-Freileitung am Gebietsrand
- Nr. 36 mit Priorität 1 innerhalb des Stadtteils wird in Bilanzierung aufgenommen; Fläche Nr. 37 mit Priorität 2

Marth



Nr. 38 (0,38 ha): Verlängerung Am Kehrberg

- Lage: Nördlich Ortskern
- FNP: Grünfläche
- Restriktionen: Lebensraumtypen (ausgleichbar)
- Nr. 38 mit Priorität 1 innerhalb des Stadtteils wird in Bilanzierung aufgenommen

Saal



Nr. 39 (0,44 ha): Zwischen Bubacher Straße und Lauberbergstraße

- Lage: Östlicher Ortsrand
- FNP: Wohnbaufläche
- Restriktionen: Laut Geoportal keine eindeutig entgegenstehenden Faktoren bei erster Prüfung festgestellt; keine Schutzgebiete/Vorranggebiete LEP Umwelt 2004/1. Entwurf LEP 2030 betroffen; Lebensraumtypen angrenzend
- Nr. 39 mit Priorität 1 innerhalb des Stadtteils wird in Bilanzierung aufgenommen



Nr. 40 (1,83 ha): Verlängerung Goldammerweg

- Lage: Nördlicher Ortsrand
- FNP: Fläche für Landwirtschaft
- Restriktionen: Lebensraumtypen (ausgleichbar)
- Nr. 40 mit Priorität 1 innerhalb des Stadtteils wird in Bilanzierung aufgenommen

Wohneinheitenbilanzierung Siedlungsflächenkonzept

- In der Kreisstadt St. Wendel werden insgesamt 21,5 ha als Entwicklungsflächen Priorität 1 gekennzeichnet. Dies entspricht umgerechnet 411,2 Wohneinheiten. Zusammen mit den 557,1 Wohneinheiten der Baulücken in Bebauungsplänen und Satzungen bestünde damit ein Angebot von 968,3 Wohneinheiten in der Kreisstadt.
- Damit würde der berechnete Bedarf von 861 Wohneinheiten in der Gesamtstadt bis zum Jahr 2039 (15 Jahre) etwas überschritten. Es ergibt sich ein rechnerischer Überschuss von 107,3 Wohneinheiten, wobei in der Kernstadt der Bedarf noch unterschritten wird
- Dabei gilt es zu beachten, dass ein größerer Anteil der Baulücken in Bebauungsplänen aufgrund mangelnder Verkaufs- bzw. Baubereitschaft der Eigentümer nicht für eine Bebauung zur Verfügung steht, weshalb der derzeit ermittelte, rechnerische Überschuss als vertretbar einzustufen ist. Der genaue Anteil der aktivierbaren Baulücken soll im Zuge einer Eigentümerbefragung durch die Stadt im Sommer 2024 ermittelt werden. (siehe S.26)
- Sofern im Zuge der Eigentümerbefragung die Umsetzung größerer Teilbereiche von einzelnen Bebauungsplänen gänzlich in Frage gestellt wird, kann eine Aufhebung dieser Bereiche weiter geprüft werden

Wohneinheitenbilanzierung Siedlungsflächenkonzept

	Baulücken als Wohneinheiten in B-Plänen und Satzungen (1,3 je Baulücke)	Potenzialflächen Wohnen (Flächen Priorität 1) in ha	Potenzialflächen Wohnen (Flächen Priorität 1) in Wohneinheiten (Fläche x Siedlungsdichte LEP)	Baulücken + Potenzialflächen Wohnen als Wohneinheiten	Bedarf Wohneinheiten 15 Jahre	Bilanz (Bedarf - Baulücken + Potenzialflächen)
Bliesen	65,0	1,07	16,1	81,1	69,0	-12,1
Bubach	3,9	0,11	1,7	5,6	6,0	0,4
Dörrenbach	7,8	0,18	2,7	10,5	10,5	0,0
Hoof	31,2	0	0	31,2	21,0	-10,2
Leitersweiler	5,2	0,48	7,2	12,4	10,5	-1,9
Marth	1,3	0,38	5,7	7,0	9,0	2,0
Niederkirchen	18,2	1,83	27,5	45,7	21,0	-24,7
Niederlinxweiler	11,7	1,58	23,7	35,4	43,5	8,1
Oberlinxweiler	37,1	1,21	18,2	55,3	46,5	-8,8
Osterbrücken	39,0	0,12	1,8	40,8	12,0	-28,8
Remmesweiler	24,7	0,5	7,5	32,2	18,0	-14,2
Saal	0,0	0,44	6,6	6,6	7,5	0,9
St. Wendel	232,1	8,84	221	453,1	490,5	37,5
Urweiler	23,4	1,19	17,9	41,3	39,0	-2,3
Werschweiler	6,5	0,41	6,2	12,7	12,0	-0,7
Winterbach	50,1	3,16	47,4	97,5	45,0	-52,5
Gesamtstadt	557,1	21,5	411,2	968,3	861,0	-107,3

Ergänzung: Bilanzierung Siedlungsflächenkonzept mit verfügbaren Baulücken für Kernstadt

Wohneinheitenbilanzierung Siedlungsflächenkonzept mit Ergebnissen verfügbare Baulücken

- Wie dargelegt, stehen gemäß der Eigentümerbefragung lediglich 52 Baulücken innerhalb Bebauungsplänen und Satzungen für eine Wohnbebauung in der Kernstadt zur Verfügung
- Die daraus abgeleiteten 67,6 Wohneinheiten zuzüglich der 221 Wohneinheiten der Entwicklungsflächen Priorität 1 ergeben für die Kernstadt St. Wendel in Summe 288,6 Wohneinheiten, welche einem Bedarf von 490,5 Wohneinheiten gegenüberstehen. Für St. Wendel ergibt sich somit ein theoretischer Mehrbedarf von 201,9 Wohneinheiten
- Bezogen auf die Gesamtstadt reduziert sich das Angebot dann auf 803,8 Wohneinheiten, die einem Bedarf von 861 Wohneinheiten gegenüberstehen, woraus sich ein zusätzlicher Bedarf von rechnerisch 57,2 Wohneinheiten ableiten lässt
- Hier zeigt sich, dass sich die ermittelte Flächenkulisse des Siedlungsflächenkonzeptes in einem bedarfsgerechten Korridor bewegt

Wohneinheitenbilanzierung Siedlungsflächenkonzept mit Berücksichtigung Eigentümerbefragung

	verfügbare Baulücken* als Wohneinheiten in B-Plänen und Satzungen (1,3 je Baulücke)	Potenzialflächen Wohnen (Flächen Priorität 1) in ha	Potenzialflächen Wohnen (Flächen Priorität 1) in Wohneinheiten (Fläche x Siedlungsdichte LEP)	verfügbare Baulücken* + Potenzialflächen Wohnen als Wohneinheiten	Bedarf Wohneinheiten 15 Jahre	Bilanz (Bedarf - verfügbare Baulücken* + Potenzialflächen)
St. Wendel	67,6	8,84	221	288,6	490,5	201,9
Gesamtstadt	392,6	21,5	411,2	803,8	861,0	57,2

*Eigentümerbefragung zu verfügbaren Baulücken bislang nur für Kernstadt



Gewerbeflächenstrategie

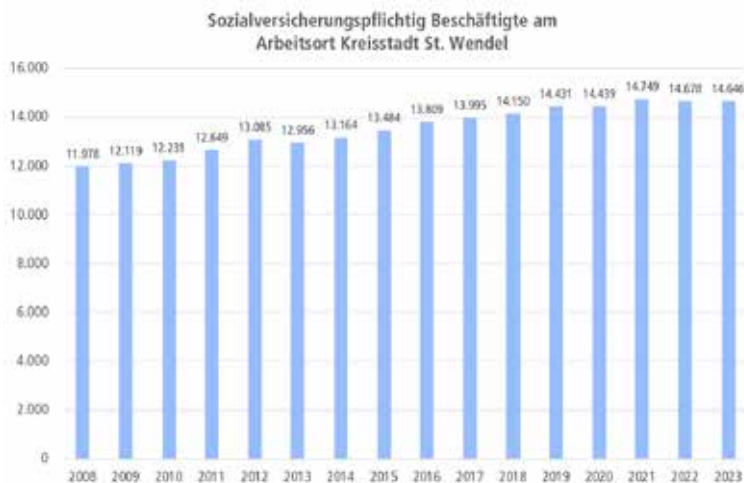
Wirtschaftliche Standortfaktoren Kreisstadt St. Wendel

Positiv (+)

- Straßenverkehrsanbindung über B41, B269 und B420...
- Anbindung an die Bahnstrecke Saarbrücken - Mainz - Frankfurt
- Angebot für Gründer im Unternehmer- und Technologiezentrum St. Wendel (UTZ), Unterstützung und Beratung von Betrieben durch Wirtschaftsförderungsgesellschaft St. Wendeler Land (WFG)
- Standort weltweit tätiger Unternehmen wie Fresenius Medical Care, Hörmann Automotive und Globus
- weiche Standortfaktoren (Landschaft, Kultur-, Sport- und Gastronomieangebot)

Negativ (-)

- ...aber keine direkte Autobahnanbindung und längere Fahrzeit zum Oberzentrum Saarbrücken (40 min)
- Fehlen von Forschungs- und Entwicklungs-/Hochschuleinrichtungen, Gefahr ausbildungsbedingter Abwanderungen



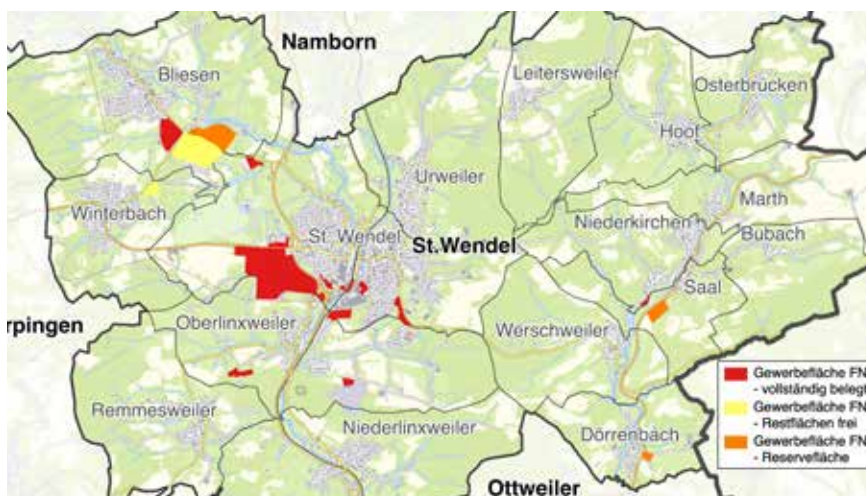
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Statistisches Landesamt Saarland; Bearbeitung: Kernplan

Arbeitsplätze

- Deutlicher Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort um rund 2.670 Beschäftigte (+22,3 %) auf rund 14.650 Beschäftigte im Jahr 2023; mehr als die Hälfte aller Arbeitsplätze im Landkreis St. Wendel (28.113) entfallen damit auf die Kreisstadt
- Demgegenüber lebten rund 9.790 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort Kreisstadt St. Wendel; somit besteht ein positives Pendlersaldo von rund +4.850 Beschäftigten
- Verfügbarkeit ausreichender Arbeitsplätze wichtiger Wohnstandortfaktor; umgekehrt löst Wirtschaftswachstum zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum aus (arbeitsnahes Wohnen)

Gewerbestandorte

- Kernstadt St. Wendel auch gewerbliches Zentrum mit den größten Gewerbegebieten (insbesondere Gewerbegebiet West) im Umfeld der B41
- daneben größere Gewerbegebiete in Bliesen (Hottenwald, Hungerthal) bzw. Winterbach (Lämmergraben)
- Bestehende Gewerbegebiete sind bis auf wenige Restflächen vollständig belegt, damit wenig Raum für Expansionen oder Neuansiedlungen
- Noch nicht erschlossene gewerbliche Reserveflächen bestehen in Bliesen, Dörrenbach und Saal



Gewerbeflächen im FNP in der Kreisstadt St. Wendel

Hintergrundkarte basemap.de: © GeoBasis-DE / BKG (2024) dl-de/by-2-0; Bearbeitung: Kernplan

Vorgehensweise & Umsetzungsstrategie

- In Abstimmung mit der Stadtverwaltung wird die Flächensuche für neue Gewerbeflächen vorwiegend auf das Umfeld der größeren, bestehenden Gewerbegebiete in St. Wendel, Bliesen und Winterbach konzentriert
- Hier können neue Betriebe von Fühlungsvorteilen, Infrastrukturnähe und einer guten Verkehrsanbindung profitieren. Daher liegen für diese Bereiche bereits Anfragen für weitere Ansiedlungen vor
- Der Realisierung der bauplanungsrechtlich begonnen („Gewerbegebiet West Teil V“) bzw. abgeschlossenen („Hottenwald, 2. Änderung“) Verfahren kommt die höchste Priorität zu
- Längerfristig werden darüber hinaus jedoch weitere Flächen benötigt, damit die gewerbliche Entwicklung nicht zum Erliegen kommt.

Steckbriefe Potenzialflächen Gewerbe

Gewerbegebiet West St. Wendel/ Oberlinxweiler

- Gewerbegebiet West liegt am westlichen Rand der Kernstadt zwischen B269 und B41
- Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen im LEP Umwelt 2004
- Ansässige Unternehmen u.a. Fresenius Medical Care, Hörmann Automotive und Verwaltung Globus



Nr. 1 (3,16 ha): Zwischen Schengener und Weimarer Straße

- Lage: Südöstlich an Gewerbegebiet West angrenzend, ca. 500m zur Auffahrt B41
- FNP: Fläche für Landwirtschaft
- Restriktionen: Lebensraumtypen, Teilbereich geschütztes Biotop (0,06 ha)
- Anmerkung: Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet West Teil V“ wurde bereits gefasst
- Priorität 1



Nr. 2 (54,25 ha): Zwischen Wurzelbacher Weg und Harschberger Hof

- Lage: Westlich des Gewerbegebiets West an B269
- FNP: Fläche für Landwirtschaft
- Restriktionen: Großteil Vorranggebiet Landwirtschaft LEP Umwelt 2004/1. Entwurf LEP 2030 (Kreisstadt hat im 1. Beteiligungsverfahren zum LEP 2030 auf angestrebte Erweiterung des Gewerbegebietes sowie Teilrücknahme des Vorranggebietes hingewiesen); Vorbehaltsgebiet Biotopverbund 1. Entwurf LEP 2030, Teilbereich Waldfläche
- Priorität 1

Gewerbegebiet Hungerthal/ Hottenwald Bliesen

- Gewerbegebiet liegt an der L134 und L133 südöstlich der Siedlungslage von Bliesen
- Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen im LEP Umwelt 2004
- Ansässige Unternehmen u.a. Produktion Bäckerei Gillen



Nr. 3 (1,71 ha): Hottenwald West

- Lage: Kreuzungsbereich L133/L134
- FNP: Gewerbefläche
- Restriktionen: keine (Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie & Dienstleistungen in LEP Umwelt 2004/ 1. Entwurf LEP 2030 entspricht angestrebter gewerblicher Entwicklung)
- Anmerkung: Lage im rechtskräftigen Bebauungsplan 02.14 B „Hottenwald, 2. Änderung“ (2022), innere Erschließung noch nicht hergestellt
- Priorität 1 innerhalb des Gewerbegebietes



Nr. 4 (2,74 ha): Hungerthal Südwest

- Lage: L133
- FNP: Fläche für Landwirtschaft
- Restriktionen: Vorranggebiet für Landwirtschaft in LEP Umwelt 2004, kein Vorranggebiet Landwirtschaft mehr in 1. Entwurf LEP 2030; Teilflächen Lebensraumtypen (ausgleichbar)
- Priorität 2



Nr. 5 (16,35 ha): Hottenwald Nordost

- Lage: L134
- FNP: Gewerbefläche
- Restriktionen: nördlicher Grenzbereich Vorranggebiet für Freiraumschutz LEP Umwelt 2004, kein Vorranggebiet im 1. Entwurf LEP Umwelt 2030; Vorbehaltsgebiet Biotopverbund 1. Entwurf LEP Umwelt 2030, Teilflächen Lebensraumtypen (ausgleichbar)
- Priorität 3



Nr. 6 (5,98 ha): Hottenwald Südwest

- Lage: L133
- FNP: Gewerbefläche
- Restriktionen: Waldfläche
- Anmerkung: Lage im rechtskräftigen Bebauungsplan 02.14 B „Hottenwald, 2. Änderung“ (2022), der für das Gebiet Waldfläche festsetzt
- Rücknahme Reservefläche



Nr. 7 (5,98 ha): Hottenwald Nordwest

- Lage: L134
- FNP: Gewerbefläche
- Restriktionen: Vorranggebiet für Freiraumschutz LEP Umwelt 2004, kein Vorranggebiet im 1. Entwurf LEP Umwelt 2030; geschütztes Biotop, Lebensraumtypen, Vorbehaltsgebiet Biotopverbund 1. Entwurf LEP Umwelt 2030
- Rücknahme Reservefläche

Gewerbegebiet Lämmergraben Winterbach

- Gewerbegebiet liegt am östlichen Siedlungsrand von Winterbach an der L133
- vornehmlich kleinere Unternehmen



Nr. 8 (3,2 ha): Lämmergraben Ost

- Lage: L133
- FNP: Fläche für Landwirtschaft
- Restriktionen: Altlast (nähere Untersuchung erforderlich), Vorbehaltsgebiet Biotopverbund 1. Entwurf LEP Umwelt 2030
- Priorität 1 innerhalb des Gewerbegebietes

Vor Hilsenrech Niederlinxweiler

- Bestehende gewerbliche Nutzung (Autohaus) am Ortsausgang in unmittelbarer Nachbarschaft zur B41



Nr. 9 (3,2 ha): Vor Hilsenrech

- Lage: B41
- FNP: Gemischte Baufläche, Fläche für Landwirtschaft
- Restriktionen: Altlast (nähere Untersuchung erforderlich), festgesetztes Überschwemmungsgebiet angrenzend (Maßnahmen Hochwasserschutz notwendig)
- Priorität 1

► Fazit

Die Kreisstadt St. Wendel möchte auch zukünftig eine angemessene Versorgung mit Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen sicherstellen.

Im Rahmen dieses Wohn- und Gewerbebauflächenkonzeptes wurden deshalb die aktuellen Voraussetzungen und Entwicklungen sowie neue potenzielle Entwicklungsflächen untersucht und bewertet. Im nächsten Schritt sollen die neuen Entwicklungsflächen bei der anstehenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes Berücksichtigung finden. Dann können die priorisierten Flächen schrittweise und nachfrageorientiert entwickelt werden, um Wohnen und Arbeiten in der Kreisstadt weiterhin eine zukunftsfähige Perspektive zu bieten.

