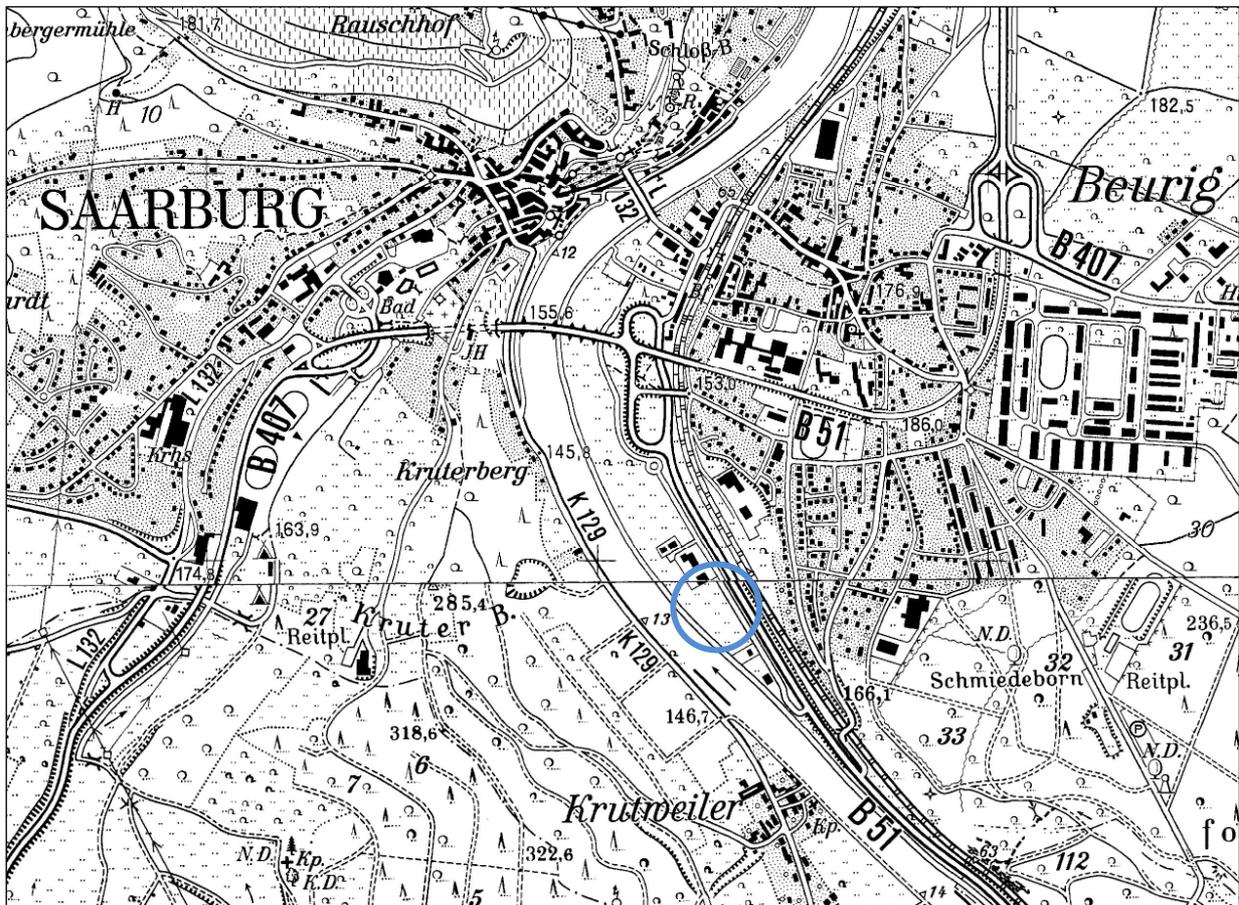


Verbandsgemeinde Saarburg

Bebauungsplan der Stadt Saarburg Teilgebiet „Saarufer“ – 4. Änderung

Verfahren gemäß § 13a BauGB „Bebauungsplan der
Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren“



Stand: Sitzung (Dezember 2014)

B.K.S. Ingenieurgesellschaft



für Stadtplanung, Raum-
und Umweltplanung mbH

Maximinstraße 17b 54292 Trier
Tel.: +49 (0) 651 / 14756 - 0
Fax: +49 (0) 651 / 299 78
www.bks-trier.de info@bks-trier.de

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass	4
2. Erfordernis der Planung	5
3. Bestandssituation	6
3.1. Abgrenzung des Plangebietes	6
3.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung	6
3.3. Bestehende Erschließung / Ortsanbindung	6
3.4. Planungsrechtliche Situation	7
3.4.1. Landesentwicklungsprogramm (LEP)	7
3.4.2. Raumordnungsplan Region Trier (ROP)	7
3.4.3. Flächennutzungsplan (FNP)	7
3.4.4. Vorhandene Bebauungspläne	7
3.4.5. Fachplanungen	7
3.4.6. Schutzgebiete/-objekte/Altablagerungen	7
3.4.7. Überschwemmungsbereich	7
4. Planungskonzeption	8
4.1. Planung	8
4.2. Erschließung des Plangebietes	9
4.3. Ver- und Entsorgung	10
4.3.1. Medienseitige Erschließung	10
4.3.2. Entwässerung	10
4.4. Grünordnung	11
4.5. Immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen	11
4.6. Denkmalpflege	12
5. Begründung der Planinhalte	12
5.1. Art der baulichen Nutzung	12
5.2. Maß der baulichen Nutzung	12
5.2.1. Grundflächenzahl	13
5.2.2. Höhe baulicher Anlagen	13
5.2.3. Zahl der Vollgeschosse	13
5.3. Bauweise	13
5.4. Stellung der baulichen Anlagen	13
5.5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	13
5.6. Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB)	13
6. Hinweise und Empfehlungen	14
6.1. Radon	14
7. Naturschutzfachliche Betrachtung	16
7.1. Einleitung/Grundsatz	16

7.2. Betrachtung und Bewertung der Schutzgüter	16
7.2.1. Schutzgut Mensch	16
7.2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen	17
7.2.3. Schutzgut Boden	17
7.2.4. Schutzgut Wasser	17
7.2.5. Schutzgut Luft und Klima	17
7.2.6. Schutzgut Landschaft	18
7.2.7. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	18
7.2.8. Wechselwirkungen.....	18
8. Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen.....	18
9. Bodenordnende Maßnahmen.....	19
10. Kosten.....	19
11. Planungsalternativen.....	19
12. Quellen.....	21

1. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass

Der aus dem Jahr 1983 stammende Bebauungsplan der Stadt Saarburg für das Teilgebiet „Saarufer“, welcher bereits im Jahr 1998, 2004 und 2010 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) geändert wurde, soll in einem Teilbereich an veränderte Planungsziele angepasst werden.

Mit der Änderung wird bezweckt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine konkrete Bauabsicht in Form einer Feuerwache, auf den Flurstücken 381/6 und 382 zu schaffen, da die in der 3. Änderung geplante Nutzung und Bebauung als Gewerbegebiet nicht mehr den Planungsabsichten der Stadt Saarburg entspricht.

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Saarburg vom März 2003 ist der Planbereich als Sondergebietsfläche dargestellt. Die Flächen nordwestlich und südöstlich werden als Gewerbeflächen dargestellt. Die Flächen nordöstlich werden als Verkehrsflächen „B51“ und die Flächen südwestlich als Wasserfläche „Saar“ dargestellt.

Die Planung mit dem Schwerpunkt der Umnutzung der beiden o.g. Flächen als Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ stellt insgesamt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

Nach § 1 Absatz 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich sind. Ein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans liegt hier vor, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung des im FNP noch als Sondergebietsfläche dargestellten Planbereichs zu schaffen. Der FNP soll in der Folge dieser Bebauungsplanänderung im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst werden (§13a Abs.2 Nr. 2 BauGB).

Bei dem Planbereich handelt es sich bereits städtebaurechtlich um Innenbereich der Stadt Saarburg. Es besteht aber auf Grund der Umnutzung grundsätzlich ein Planerfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB, da nur eine Bauleitplanung eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Stadtbereiches sicherstellen und die mögliche neue Nutzung städtebaulich verträglich in den Bestand integrieren kann.

Gemäß § 13a BauGB wird der Bebauungsplan als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Anforderungen des § 13a BauGB werden erfüllt, denn

- a) der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der (moderaten) Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innentwicklung (§ 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB); insbesondere der Umnutzung der Teilflächen zu Gemeinbedarfszwecken, um einer Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu begegnen;
- b) die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m²; Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht (§ 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB);
- c) durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet (§ 13a Absatz 1 Satz 3 BauGB);
- d) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor (§ 13a Absatz 1 Satz 5 BauGB).

2. Erfordernis der Planung

Die Stadt Saarburg verfügt derzeit nicht über einen alternativen adäquaten Standort zur Errichtung einer neuen Feuerwache. Insbesondere im Hinblick auf eine für den Betrieb der Feuerwehr notwendigen gut zu erreichenden verkehrlichen Anbindung an das innerörtliche sowie überörtliche Straßennetz ist der hier vorgesehene Standort der Geeignetste. Die in unmittelbarer Nähe nördlich zum Plangebiet verlaufende Bundesstraße 51 (B51) stellt die schnelle Anbindung an das östliche örtliche Straßennetz von Saarburg-Beurig und die B407 Brücke über die Saar die Anbindung an die westliche Saaruferseite sicher. Über beide Bundesstraßen ist eine überörtliche und regionale Anbindung sichergestellt. Im Zuge der Planung ist die bisherige Zu- und Abfahrt zum gesamten Gewerbegebiet „Saarufer“ auf die notwendige gute und schnelle verkehrliche Anbindung der Feuerwehr zur B51 anzupassen. Aus diesem Grund wird die bisherige Zu- und Abfahrt südöstlich des Planbereichs direkt an die geplante Feuerwache verlegt. Die neue Zufahrt zur B51 liegt dann direkt gegenüber der Feuerwehr und wird durch die Bebauungsplanänderung planungsrechtlich gesichert. Die bisherige Zu- und Abfahrt südöstlich des Planbereichs wird rückgebaut und in eine Wendeschleife umgewandelt.

Der vorgesehene Standort liegt zusätzlich dazu mittig in einem von Gewerbe umschlossenen Bereich. Durch den Betrieb der Feuerwehr hervorgerufene Lärmimmissionen, die sich negativ auf eine Wohnbebauung auswirken könnten sind daher nicht zu befürchten. Desweiteren ist die Schallempfindlichkeit der umliegenden Gewerbenutzung gegenüber den Schallemissionen der Feuerwache als gering einzustufen. Ebenfalls ist die Schallempfindlichkeit der Feuerwehr gegenüber den Schallemissionen der umliegenden Gewerbebetriebe als gering einzustufen.

Nach § 1 Absatz 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich sind. Ein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans liegt vor, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ zu schaffen.

Bei dem Planbereich handelt es sich derzeit städtebaurechtlich gemäß Flächennutzungsplan um Sondergebietsflächen im Innenbereich – siehe untere Abbildung. Es besteht dennoch grundsätzlich ein Planerfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB.

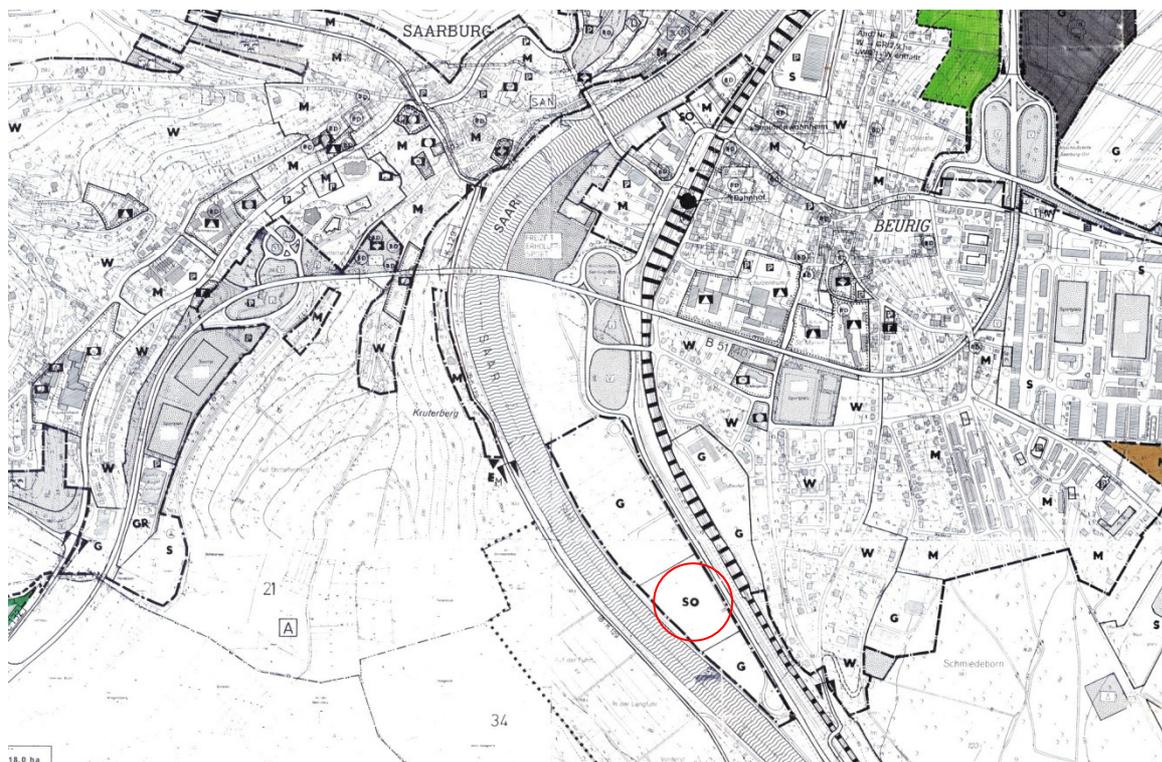


Abbildung 1: Nicht maßstabsgerechter Auszug aus dem FNP der Verbandsgemeinde Saarburg; Stand: März 2003

3. Bestandssituation

3.1. Abgrenzung des Plangebietes

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans ist der Planurkunde zu entnehmen. Er wird begrenzt durch:

- die Saar im Südwesten,
- vorhandene Gewerbebetriebe im Norden und Süden,
- die Straße „Am Saarufer“ im Nordosten, die den Planbereich der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ begrenzt,
- die B51 und die Straße „Am Saarufer“ im Nordosten werden mit einbezogen um die planungsrechtlich notwendige verkehrliche Erschließung sicherzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rd. 13.074 m² und erstreckt sich insgesamt auf einen Bereich, der die nachfolgend aufgelisteten Flurstücke umfasst:

Flur 11:

Nummer 94/9 (teilw.), 95/13, 95/14, 95/15, 99/5, 101/13 (teilw.), 151/1, 376 (teilw.), 381/5 (teilw.), 381/6, 381/7, 382;

Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde, welche im April 2014 durch die Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg ausgegeben wurde.

3.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung

Auf den Flurstücken 381/6 und 382 befinden sich bisher keine baulichen Anlagen. Die Flächen werden als Wiesenflächen genutzt.

Nördlich und südlich des Planbereichs befinden sich Gewerbebetriebe. Südöstlich schließt sich die Saar an den Planbereich an.

Die Straße „Am Saarufer“ verläuft parallel zur B51 in Nordwest-Südost-Richtung. Eine Anbindung der Straße „Am Saarufer“ an die B51 ist im Planbereich bisher nicht vorhanden und erfolgt erst etwa 400m weiter südöstlich des Planbereichs.

3.3. Bestehende Erschließung / Ortsanbindung

Der Geltungsbereich befindet sich südlich von Saarburg direkt an der Bundesstraße 51 (B51). Die bisherige verkehrliche Anbindung des gesamten Gewerbegebietes und des Planbereichs „Feuerwehr“ (Flurstück 381/6 und 382) erfolgt über die Straße „Am Saarufer“ an die B51 südöstlich des Plangebietes.

Im Zuge der Errichtung der Feuerwehr ist jedoch die bisherige Zu- und Abfahrt zum gesamten Gewerbegebiet „Saarufer“ auf die notwendige schnelle verkehrliche Anbindung der Feuerwehr zur B51 anzupassen. Aus diesem Grund wird die bisherige Zu- und Abfahrt südöstlich des Planbereichs direkt an die geplante Feuerwache verlegt. Die neue Zufahrt zur B51 liegt dann direkt gegenüber der Feuerwehr und wird durch die Bebauungsplanänderung planungsrechtlich gesichert. Die bisherige Zu- und Abfahrt südöstlich des Planbereichs wird rückgebaut und in eine Wendeschleife umgewandelt.

Der Planbereich der „Feuerwehr“ wird somit direkt über den neuen Kreuzungsbereich an die B51 verkehrlich erschlossen.

3.4. Planungsrechtliche Situation

3.4.1. Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm IV kennzeichnet die Stadt Saarburg als Mittelzentrum, das dem Oberzentrum Trier zugeordnet ist. Der Bereich wird als landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus gekennzeichnet. Südlich von Saarburg werden Waldflächen mit landesweit bedeutsamen Schutz- und Erholungsfunktionen gekennzeichnet. Landesweit bedeutsame Flächen für die Landwirtschaft werden nicht tangiert.

3.4.2. Raumordnungsplan Region Trier (ROP)

Nach dem noch gültigen Regionalen Raumordnungsplan für die Region Trier erfüllt die Stadt Saarburg die Funktion eines Mittelzentrums mit gewerblicher Entwicklungsfunktion und liegt in einem Schwerpunktbereich für die weitere Fremdenverkehrsentwicklung.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Siedlungskörpers der Stadt, innerhalb einer Fläche die als Gewerbe- und Industriefläche gekennzeichnet ist.

Im Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplans Trier (ROPneuE) (Stand 14.02.2014) wird die Stadt Saarburg weiterhin als Mittelzentrum ausgewiesen.

3.4.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg aus dem Jahr 2003 ist der Teil der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ als Sondergebietsfläche dargestellt – siehe Abbildung 1 oben. Die Flächen der Straße „Am Saarufer“ und der B51 sind als Verkehrsflächen dargestellt.

Die hier vorliegende Planung kann somit nicht aus dem FNP entwickelt werden. Er ist in einer weiteren Fortschreibung anzupassen, gemäß §13a Abs.2 Nr. 2 BauGB.

3.4.4. Vorhandene Bebauungspläne

Für das Plangebiet der 4. Änderung besteht teilweise der rechtsgültige Bebauungsplan „Saarufer“ in der Fassung der 3. Änderung. Durch die hier vorliegende 4. Änderung wird der Teilbereich der 3. Änderung sowie die für die Erschließung notwendigen weiteren Teilbereiche der Straße „Am Saarufer“ und der Bundesstraße 51 mit einbezogen und an die neuen Planungsabsichten der Stadt Saarburg angepasst.

3.4.5. Fachplanungen

Über die mit diesem Bebauungsplan verbundenen Konzeptionen sind keine Projekte und Planungsabsichten Dritter, die direkt oder indirekt das geplante Baugebiet berühren, bekannt.

3.4.6. Schutzgebiete/-objekte/Altablagerungen

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Schutzgebiete.

Der Planbereich liegt im Naturpark Saar-Hunsrück.

Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

3.4.7. Überschwemmungsbereich

Ein kleiner Teil des südwestlichen Plangebietes befindet sich im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsbereich der Saar gemäß §§ 88 ff Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (100-jähriges Hochwasser). Daher sind die Regelungen des § 77 Wasserhaushaltsgesetz hier anzuwenden. Danach sind förmlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten.

Der Bebauungsplan sieht keine baulichen Anlagen im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsbereich vor und untersagt jegliche bauliche Anlage im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsbereich.

Der Hochwasserabfluss wird nicht nachteilig beeinflusst, da der Planbereich für die baulichen Anlagen außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsbereichs liegt. Anpflanzungen von Bäumen oder Sträuchern im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsbereich sind nicht vorgesehen.

Die Höhe des Wasserstandes wird durch die Planung nicht beeinflusst.

Die Hochwasserrückhaltung wird nicht beeinträchtigt. Es entsteht kein Verlust von Rückhalteraum durch neue Baukörper.

Der bestehende Hochwasserschutz bzw. bestehende oder geplante Hochwasserschutzanlagen werden von dem geplanten Vorhaben nicht tangiert oder beeinträchtigt.

Wesentliche und spürbare Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger werden nicht erwartet.

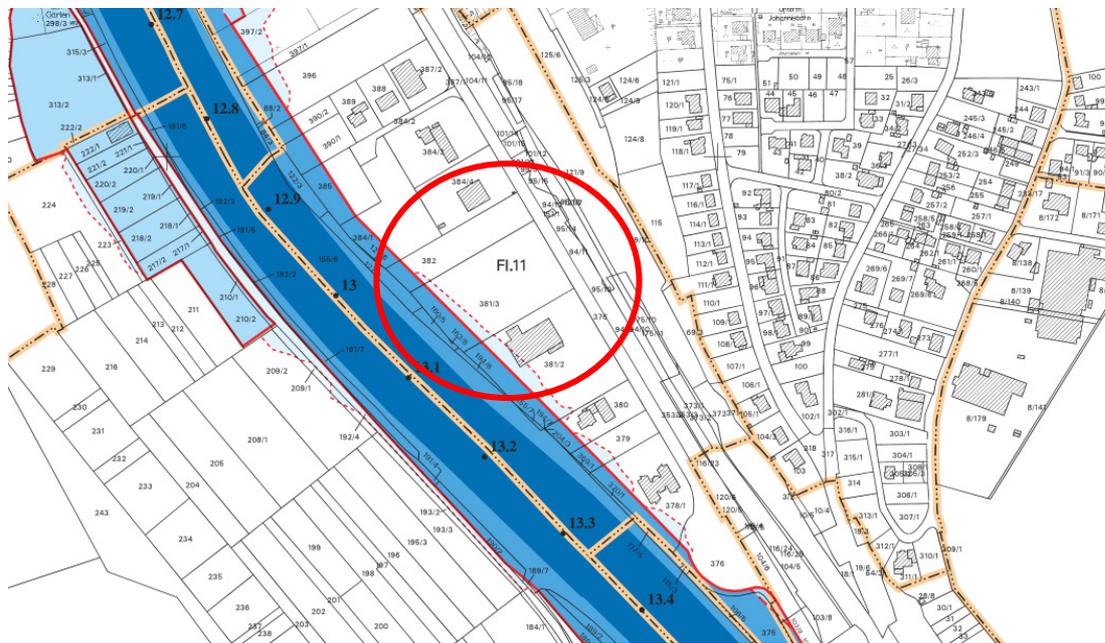


Abbildung 2: Nicht maßstabsgerechter Auszug aus der Karte des Überschwemmungsbereiches der Saar
Quelle: Wasserwirtschaftsverwaltung RLP – SGD Nord; Stand: 29.09.2003

4. Planungskonzeption

4.1. Planung

Die vorliegende städtebauliche Planung beinhaltet die planungsrechtliche Vorbereitung zum Bau einer Feuerwache, sowie die planungsrechtliche Sicherung der neu herzustellenden verkehrlichen Anbindung der Feuerwache und des Gewerbegebietes „Saarufer“.

Beabsichtigt ist die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“, die der Unterbringung einer Feuerwache sowie der Errichtung von baulichen Anlagen die der Feuerwehr zugeordnet sind dient.

Im Einzelnen sollen folgende Nutzungen ermöglicht werden:

- Garagen und Stellplätze für Feuerwehrfahrzeuge, Feuerwehrmitglieder, Mitarbeiter und Besucher der Feuerwehr,

- der Unterhaltung und dem Betrieb der Feuerwehr dienende Werkstätten, Lagerräume, Technik- und Wartungsräume und die Funkeinsatzzentrale,
- der Feuerwehr zugeordnete Einrichtungen für Gesundheit und Fitness bis maximal 80 m²,
- Umkleideräume,
- Aufenthalts-, Besprechungs- und Schulungsräume,
- Büros für Wehrleiter, Wehrführer oder Personen mit besonderen Funktionen innerhalb der Feuerwehr (Geräte-, Jugendwart etc.),
- der Feuerwehr dienende haustechnische Einrichtungen, wie Küche und dieser zugeordnete Lagerräume und Anlieferung,
- ein Übungs- und Schlauchturm,
- Flächen für Gefahrstoffcontainer.



Abbildung 3: Unmaßstäblicher Bebauungsplanentwurf

4.2. Erschließung des Plangebietes

Die äußere Erschließung des Plangebietes an das überörtliche Straßennetz ist zwar bereits vorhanden und erfolgt über die Straße „Am Saarufer“ südöstlich des Planbereichs an die B51 jedoch ist im Zuge der notwendigen schnellen verkehrlichen Anbindung der Feuerwehr zur B51 eine Anpassung dieser Anbindung erforderlich.

Die bisherige Zu- und Abfahrt südöstlich des Planbereichs wird direkt an die geplante Feuerwache verlegt. Die neue Zufahrt zur B51 liegt dann direkt gegenüber der Feuerwache und wird durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Sie wird nach Fertigstellung als Gemeindestraße gewidmet. Die bisherige Zu- und Abfahrt südöstlich des Planbereichs wird zukünftig rückgebaut und in eine Wendeschleife umgewandelt.

Dieser Schritt wird erfolgen, sobald genaue Details zum Rückbau der bisherigen Anbindung bestehen. Die erforderlichen Abstimmungen bzgl. der neuen Zufahrt zur B51 sowie der Rückbau der bisherigen Zufahrt werden rechtzeitig mit dem LBM abgestimmt. Der Rückbau

der bisherigen Zufahrt wird im Zuge einer künftigen Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt werden.

Der Planbereich der Feuerwache wird somit direkt über den neuen Kreuzungsbereich an die B51 verkehrlich erschlossen.

Die innere Erschließung der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ erfolgt über neu herzustellende private Flächen und Wege.

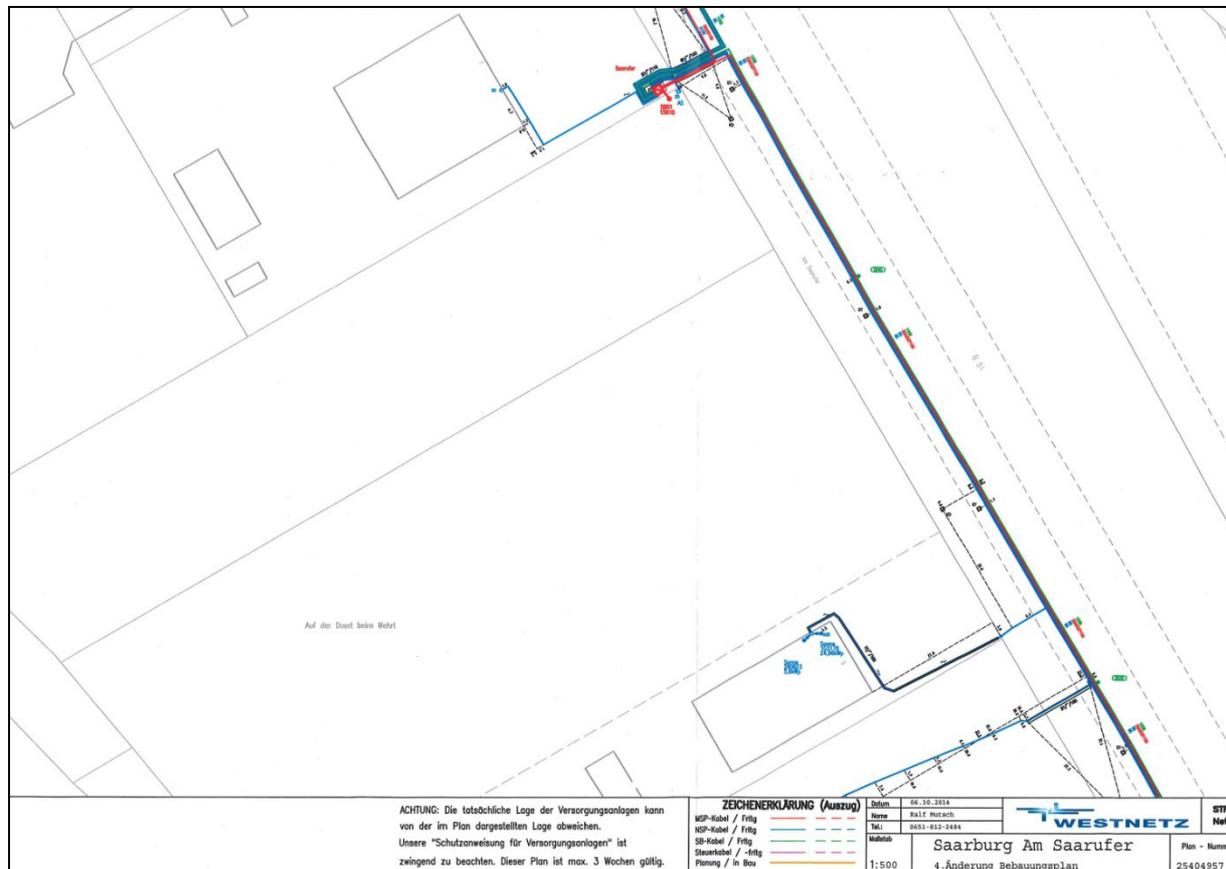


Abbildung 4: Verlauf vorhandene Erdkabeltrasse

4.3. Ver- und Entsorgung

4.3.1. Medienseitige Erschließung

Die medienseitige Erschließung wird aus dem vorhandenen Netz sichergestellt.

Für die vorhandene Erdkabeltrasse ist eine 1 m breite Schutzzone zu berücksichtigen, die von Baulichkeiten und Pflanzungen, insbesondere von solchen mit tiefgehenden Wurzeln, freigehalten werden muss. Das Gleiche gilt für die Station, die unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches liegt. Hierbei ist eine Schutzzone von 2 m zu berücksichtigen.

4.3.2. Entwässerung

Für das geplante Gebiet sind die Entwässerungseinrichtungen bereits vorhanden. Das unverschmutzte Oberflächenwasser sollte aber möglichst am Anfallort zurückgehalten und bewirtschaftet werden. Dies bedeutet, es ist mit vertretbarem Aufwand vor Ort zu verwerten und zurückzuhalten. Nur überschüssiges Niederschlagswasser soll gesammelt und abgeleitet werden.

Vor der Rückhaltung steht jedoch eine konsequente Vermeidung eines Oberflächenwasserabflusses. So ist beispielsweise durch die Wahl versickerungsfähiger Materialien die Flächenversiegelung um einen erheblichen Anteil zu verringern. Ebenfalls ist

eine Nutzung des Wassers auf privaten Flächen möglich. Grundsätzlich gilt der Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Wasserversorgung.

Eine Zuführung von Abwasser oder Oberflächenwasser zu den straßeneigenen Entwässerungsanlagen wird nicht erfolgen.

4.4. Grünordnung

Das Planungskonzept sieht zur Gestaltung des Baugrundstücks eine grünordnerische Gestaltung mit Gehölzen (Mindestdurchgrünung) vor. Hierbei sind mindestens 11 Einzelbäume innerhalb der Baufläche zu pflanzen.

Zusätzlich dazu ist beabsichtigt in Verbindung mit allgemeinen Minderungsmaßnahmen im naturschutzfachlichen Sinne eine Aufwertung des Grünstreifens entlang der Saar zu erwirken. Hierzu ist in der Planzeichnung eine Baumreihe in der privaten Grünfläche vorgesehen. Vorteil durch die Anpflanzung der Gehölze im Westen des Plangebietes ist die Abschirmung zur westlich gelegenen freien Landschaft und zur Saar hin bzw. Einbindung des Baugrundstücks in die Umgebung.

4.5. Immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen

Im Bezug auf das Erfordernis von Maßnahmen gegen Lärm und sonstige Emissionen, die sich aus dem Betrieb der B51 ergeben, wird im folgenden Teil eine überschlägige Abschätzung der Lärmemissionen der B51 anhand der DIN 18005-1 (Juli 2002) und der aktuellen Verkehrszahlen des LBM Trier durchgeführt.

Für den Streckenabschnitt der B51, ab Ortseinfahrt Saarburg nach Norden bis zur Brücke der B 407 stehen aktuell die Daten von 2010 zur Verfügung.

Die Auflistung (Stand 2010) zeigt die Verkehrszahlen der B51:

Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) in KfZ/24 Stunden

7.430 PKW/24 Stunden

743 LKW/24 Stunden

Die Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ weist auf der gesamten Länge des geplanten Baufensters einen Abstand von ca. 40m zur B51 auf. Entsprechend des Anhang A.2 Bilder A.1 und A.2 der DIN 18005-1 ergibt sich aus diesem Abstand und der aktuellen DTV, ein Beurteilungspegel Tags von 64 dB und Nachts von 57 dB.

Entsprechend der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sind folgende Orientierungswerte maßgebend einzuhalten:

	<u>Tags</u>	<u>Nachts</u>
1. in reinen Wohngebieten	50 Dezibel (A)	40 Dezibel (A)
2. in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten	55 Dezibel (A)	45 Dezibel (A)
3. in Dorfgebieten, Mischgebieten und besonderen Wohngebieten	60 Dezibel (A)	50 Dezibel (A)
4. in Kerngebieten und Gewerbegebieten	65 Dezibel (A)	55 Dezibel (A)

Da für die hier vorliegende Planung als Art der baulichen Nutzung eine Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ festgesetzt ist, richtet sich die Einstufung des Gebietes zu einer der o.g. Gruppen nach der beabsichtigten Nutzung als Feuerwache, sowie der umgebenden Nutzung als Gewerbegebiet. Es erfolgt an dieser Stelle eine Einstufung des Plangebietes zu der o.g. Kategorie Nr. 4 Kerngebiet und Gewerbegebiet.

Diese Zuordnung gilt lediglich für die hier gemachte Immissionsbeurteilung und hat keinerlei städtebauliche oder bauordnungsrechtliche Bedeutung.

Auf Grund der erfolgten Zuordnung zur Nummer 4 (Gewerbegebiet) der o.g. Kategorien sind entsprechend Tags 65 dB und Nachts 55 dB als Orientierungswerte anzusehen.

Die oben gemachte überschlägige Ermittlung zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 am Tag um ca. 1 dB unterschritten und in der Nacht um 2 dB überschritten werden. Aufgrund möglicher Ungenauigkeiten beim Ablesen der Bilder A.1 und A.2 des Anhangs A.2 der DIN 18005-1 können die oben ermittelten Beurteilungspegel von den tatsächlich auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen abweichen.

4.6. Denkmalpflege

Kultur- und Sachgüter sind nach dem bisherigen Wissenstand im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

5. Begründung der Planinhalte

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Anpassung und Einbindung des Plangebiets an die umgebende Landschaft sicherzustellen. Der Bebauungsplanentwurf enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen. Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und deren Erschließung gesichert ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Saarufer“ – 4. Änderung werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen nachfolgend aufgeführter Belange vorgenommen.

5.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird als Gemeinbedarfsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt und dient der Errichtung einer Feuerwache und deren notwendigen Nebenanlagen. Als Gebietsart ist eine Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ vorgesehen.

Im Einzelnen sind folgende Nutzungen zulässig:

- Garagen und Stellplätze für Feuerwehrfahrzeuge, Feuerwehrmitglieder, Mitarbeiter und Besucher der Feuerwehr,
- der Unterhaltung und dem Betrieb der Feuerwehr dienende Werkstätten, Lagerräume, Technik- und Wartungsräume und die Funkeinsatzzentrale,
- der Feuerwehr zugeordnete Einrichtungen für Gesundheit und Fitness bis maximal 80 m²,
- Umkleieräume,
- Aufenthalts-, Besprechungs- und Schulungsräume,
- Büros für Wehrleiter, Wehrführer oder Personen mit besonderen Funktionen innerhalb der Feuerwehr (Geräte-, Jugendwart etc.),
- der Feuerwehr dienende haustechnische Einrichtungen, wie Küche und dieser zugeordnete Lagerräume und Anlieferung,
- ein Übungs- und Schlauchturm,
- Flächen für Gefahrstoffcontainer.

5.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der maximalen Oberkante der baulichen Anlagen sowie durch die Zahl der Vollgeschosse, jeweils als Höchstmaß, hinreichend bestimmt.

5.2.1. Grundflächenzahl (§§ 17 und 19 BauNVO)

Die höchstausschöpfbare Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für die geplante Bebauung 0,3. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen samt Zufahrten sowie untergeordneten Nebenanlagen (nach Maßgabe von §19 BauNVO) ist nur insoweit zulässig, als dass eine GRZ von 0,8 bezogen auf das jeweilige Gesamtgrundstück nicht überschritten wird.

5.2.2. Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist durch Festlegung der maximalen Oberkante geregelt. Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Oberkante ist der absolut höchste Punkt des Gebäudes. Der untere Höhenbezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist der in der Planurkunde eingetragene Höhenbezugspunkt von 147,00 m ü. NN.

Die Höhe der baulichen Anlagen darf maximal 155,00 m ü. NN betragen. Von der festgesetzten Gebäudehöhe kann auf einer Fläche von 25 m² bis zu einer Höhe von 165,50 m ü. NN für die Nutzung durch einen Übungs- und Schlauchturm abgewichen werden.

5.2.3. Zahl der Vollgeschosse

Analog zur festgelegten Höhe der Gebäude ist eine Zahl von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Es wird der Zielsetzung der Entwicklung einer Feuerwache entsprochen.

5.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Auf Grund der notwendigen Garagen bzw. Hallen zur Unterbringung der Feuerwehrfahrzeuge, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die eine Länge der Baukörper bis 60m zulässt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

5.4. Stellung der baulichen Anlagen

Von der Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen wird im Hinblick auf eine größere Baufreiheit und die Attraktivierung zur Nutzung erneuerbarer Energien durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen abgesehen.

Eine solarenergetische Nutzung der Dachflächen wird explizit begrüßt. Auf das Energiekonzept der Region Trier wird hingewiesen.

5.5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung entsprechend § 23 BauNVO mittels Baugrenzen festgelegt. Das sog. „Baufenster“ erhält eine ausreichende Tiefe zur Realisierung der beabsichtigten Bebauungsstruktur.

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen nur zulässig wenn sie der Feuerwehr zugeordnet sind und eine Gesamtgrundfläche von 150 m² nicht überschreiten.

Im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsbereich sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

5.6. Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB)

Als naturschutzfachliche Maßnahmen sind innerhalb des Baugrundstückes 11 Einzelbäume zu pflanzen. Diese sind ebenso wie die zusätzlich durch Planzeichen zur Anpflanzung

festgesetzten Einzelbäume als mittel- bis großkronige heimische Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6. Hinweise und Empfehlungen

Hinweise und Empfehlungen werden in den Textfestsetzungen zu folgenden Themenbereichen gegeben:

- Pflanzempfehlungen - Artenliste
- Schutz des Bodens
- Boden und Baugrund
- Nutzung von Niederschlagswassers
- Schutz von Pflanzbeständen
- Grenzabstände für Pflanzen
- Herstellung von Pflanzungen
- Bodendenkmalpflegerische Belange
- Regional-, naturraum- oder ortstypische Bauformen
- Baugrunduntersuchungen
- Radon

Insgesamt handelt sich um Ergänzungen zu den Festsetzungen, die teilweise als Hinweise und Erweiterungen zu den jeweiligen Festsetzungen oder aber als allgemeine Empfehlungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu verstehen sind.

6.1. Radon

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit einem erhöhten Radonpotenzial (40 – 100 kBq/cbm) (Radonvorsorgegebietsklasse II).

Das Bundesamt für Strahlenschutz gibt zum Thema Radonbelastung detailliertere Informationen auf seiner Internetseite und in verschiedenen Broschüren.

Radon kommt überall auf der Welt vor. Es entsteht im Boden ständig durch Zerfall von dort vorhandenem Radium. Aus allen Materialien, in denen Uran vorhanden ist, vor allem aus dem Erdboden, wird Radon freigesetzt und gelangt in die freie Atmosphäre oder in die Innenraumluft von Gebäuden. Die Radonkonzentration in der Bodenluft und die Gasdurchlässigkeit des Bodens sind entscheidend dafür, wie viel Radon im Untergrund zum Eintritt in ein Gebäude zur Verfügung steht. Das aus dem Erdreich aufsteigende Radon verdünnt sich in der Atmosphäre. Das natürlich vorkommende radioaktive Edelgas Radon gelangt aus dem geologischen Untergrund in Gebäude, wenn diese im Boden berührenden Bereich nicht dicht sind.

In Deutschland existieren zur Radonkonzentrationen in Gebäuden und in der Bodenluft derzeit keine verbindlichen Regelungen, jedoch wurde in einem Gesetzesentwurf für ein Radonenschutzgesetz vom 22.03.2005 ein Zielwert von 100 kBq/cbm für die Innenraumluft für Neu- und Altbauten genannt. Der Zielwert orientiert sich an dem nachweislich erhöhten Lungenkrebsrisiko, dass ab einer Konzentration von 140 Bq/cbm zu beobachten ist. Anhand dieses Zielwertes sollen Maßnahmen zum radonsicheren Bauen bei Neubauten sowie für Sanierungen bestehender Gebäude geregelt werden. Zur Realisierung wurden hierzu sogenannte Radonvorsorgegebiete festgelegt, deren Klasseneinteilung sich an der Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft orientiert. Der Gesetzesentwurf definiert hierbei folgende Klassen:

- Radonvorsorgegebiet I: 20.000 bis 40.000 Bq/m³
- Radonvorsorgegebiet II: über 40.000 bis 100.000 Bq/m³
- Radonvorsorgegebiet III: über 100.000 Bq/m³

Die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons schwankt in kurzen Zeiträumen sehr stark. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich.

Das Bundesamt für Strahlenschutz empfiehlt in einem Infoblatt „Maßnahmen zum Schutz vor erhöhten Radonkonzentrationen in Gebäuden“ Folgendes:

„Neu zu errichtende Gebäude sollten so geplant werden, dass in den Aufenthaltsräumen Radonkonzentrationen von mehr als 100 kBq/m³ im Jahresmittel vermieden werden. Um dieses Ziel zu erreichen, sind bereits in vielen Fällen Maßnahmen ausreichend, die beim Bauen gemäß Stand der Technik ohnehin angewendet werden. Für Standorte mit hohen Radonkonzentrationen oder einer hohen Permeabilität des Baugrundes wurden aber auch zusätzliche Maßnahmen entwickelt und erprobt. Um die im Einzelfall erforderlichen Maßnahmen auszuwählen, sollten an solchen Baustandorten zunächst die Radonkonzentrationen in der Bodenluft gemessen werden.“

Aus diesem Grund werden Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebiets dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner oder Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/cbm festgestellt wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6 Stück/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (Gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Gutachten zeigen, dass die Konsequenz aus den Messungen i. d. R. Empfehlungen zur baulichen Ausführung der Gebäude sind. Diese entsprechen im wesentlichen den nach aktuellem Stand der Technik ohnehin durchzuführenden und üblichen Maßnahmen. Hierzu zählen insbesondere die Herstellung einer konstruktiv bewehrten, durchgehenden Bodenplatte mit einer Dicke von mind. 15 cm, die Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an DIN 18195 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind etc.

Mit der Einstufung des Gebietes in Vorsorgeklasse II ist davon auszugehen, dass mit großer Wahrscheinlichkeit im ungünstigsten Fall Werte bis zu 100 kBq/cbm vorhanden sein können. Die für diese Fälle geeigneten Vorkehrungen sind bauliche Maßnahmen am Gebäude.

Für eine mögliche Radonbelastung in Gebäuden ist von Bedeutung ob Kellerräume vorhanden und ob diese bewohnt sind. Zwar kann sich das Radon auch in die oberen Stockwerke bewegen, da dort allerdings ein häufiger Luftwechsel stattfindet kommt es dort nicht zu einer Anreicherung. Generell lassen für ein ganzes Baugebiet erstellte

Untersuchungen immer nur punktuelle Aussagen zu, die besonders im Falle der derzeit noch nicht feststehenden Ausführung der konkreten Einzelobjekte im Baugebiet keine Allgemeingültigkeit ermöglichen. Die Untersuchungen sollten darum auf jeden Fall Grundstücks- und bauvorhabenbezogen - also durch die jeweiligen Bauherrn selbst - durchgeführt werden.

Aus diesem Grund wird im vorliegenden Fall ein entsprechender Hinweis auf der Planurkunde vorgenommen und Empfehlungen für die privaten Bauherren ausgesprochen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

7. Naturschutzfachliche Betrachtung

7.1. Einleitung/Grundsatz

Der Bebauungsplan für das Teilgebiet „Saarufer“ – 4. Änderung wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Eingriffe aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes sind laut § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Bebauungsplan bereitet bauplanungsrechtlich keinen Eingriff vor. Im 13a-Verfahren wird kein Umweltbericht erstellt. Dennoch sind gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB die relevanten Umweltbelange jedoch uneingeschränkt zu betrachten, soweit deren Untersuchung und Bewertung für eine sachgerechte Abwägung erforderlich ist.

Folgende Schutzgüter sind aufgrund von Nutzungscharakter, Bestandsgegebenheiten und beabsichtigter Planung in der Betrachtung von Bedeutung:

7.2. Betrachtung und Bewertung der Schutzgüter

7.2.1. Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist von Verkehrslärmimmissionen betroffen. Eine Bewertung der Lärmemissionen erfolgt in Kapitel „4.5 Immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen“.

Auf Grund der erfolgten Immissionsbeurteilung und der Zuordnung des Plangebietes zu einer der städtebaulichen Kategorien der DIN 18005-1 sind entsprechend Tags 65 dB und Nachts 55 dB als Orientierungswerte anzusehen.

Die im Kapitel 4.5 gemachte überschlägige Ermittlung zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 am Tag um ca. 1 dB unterschritten und in der nach um 2 dB überschritten werden. Aufgrund möglicher Ungenauigkeiten beim Ablesen der Bilder A.1 und A.2 des Anhangs A.2 der DIN 18005-1 können die oben ermittelten Beurteilungspegel von den tatsächlich auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen abweichen.

Da die beabsichtigte Bebauung nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen und geeignet ist, sind negative Auswirkungen durch Verkehrslärm auf das Schutzgut Mensch nicht zu erwarten. Desweiteren ist zu festzuhalten, dass die neue beabsichtigte Nutzung als Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ von ihrer Emissionsempfindlichkeit ähnlich einzustufen ist wie das bisher rechtsgültig festgesetzte Gewerbegebiet.

Bewertung:

Durch die Änderung des Bebauungsplans findet kein zusätzlicher Eingriff für das Schutzgut Mensch bzw. keine Verschlechterung der Immissionssituation statt.

7.2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Ein großer Teil des Geltungsbereichs der 4. Änderung kann bereits gemäß gültigem Bebauungsplan durch Gebäude überbaut werden. Entsprechende Maßnahmen zur Kompensation und zum Ausgleich sind bereits bei der Aufstellung des Gesamtbebauungsplans berücksichtigt und umgesetzt worden.

Bewertung:

Der Änderungsbereich der 4. Änderung befindet sich in einem bereits baulich geprägten Bereich. Es kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen Tiere und Pflanzen von einer baulichen Nutzung nicht beeinträchtigt werden. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten.

7.2.3. Schutzgut Boden

Das durch die aktuelle Planung der 4. Änderung bewirkte Eingriffspotential ist als vergleichsweise gering zu bewerten, da gemäß noch gültigem Bebauungsplan in der Fassung der 3. Änderung das Baugrundstück bis zu einer GRZ von 0,8 überbaut werden kann. Die entsprechenden Maßnahmen zur Kompensation und zum Ausgleich dieses Eingriffs sind bereits bei der Aufstellung des Gesamtbebauungsplans berücksichtigt und umgesetzt worden.

Gemäß neuem Bebauungsplan in der Fassung der hier vorliegenden 4. Änderung kann das Baugrundstück bis zu einer GRZ von 0,8 überbaut werden.

Bewertung:

Die Änderung des Bebauungsplanes trägt zu keiner wesentlichen Änderung der derzeitigen rechtsgültigen Situation bei.

7.2.4. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplanes nicht vorhanden. Die Saar mit ihrem Überschwemmungsbereich verläuft südwestlich. Der Überschwemmungsbereich liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereichs. Die Belange des Hochwasserschutzes werden in Kapitel „3.4.7 Überschwemmungsbereich“ abgehandelt.

Bewertung:

Aufgrund der geringen Änderung sind erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu erwarten. Die Grundsätze des WHG zur Versickerung von nicht behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser können im Zuge von Baugenehmigungen umgesetzt werden. Änderungen treten durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht ein. Das Schutzgut Wasser ist hiervon nicht betroffen. Die Belange des Hochwasserschutzes werden beachtet und in die Planung soweit notwendig integriert und umgesetzt.

7.2.5. Schutzgut Luft und Klima

Durch die erfolgte Planung und die bereits vorhandene Bebauung im Baugebiet bzw. den angrenzenden Flächen ist der gesamte Bereich aufgrund des Versiegelungsgrades als klimatisch vorbelastet anzusehen. Die vorhandene und die mögliche Bebauung reduzieren eventuelle bodennahe Luftströmungen. Durch die Änderung werden keine zusätzlichen Versiegelungen zugelassen.

Bewertung:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden wesentliche Änderungen des durch die bereits vorhandenen Festsetzungen möglichen Zustandes nicht erreicht. Spürbare Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima treten nicht ein.

7.2.6. Schutzgut Landschaft

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft wirken sich die geplanten Änderungen auf die Höhe der baulichen Anlagen und die Länge der baulichen Anlagen aus.

Es kann künftig eine Feuerwache mit bis zu 2 Vollgeschossen und einer maximalen Höhe von bis zu 155,00 m ü. NN und einer Baukörperlänge von bis zu 60m entstehen. Zusätzlich dazu ist auf einer Fläche von 25 m² eine Überschreitung der Höhe bis 165,50 m ü. NN für die Nutzung durch einen Übungs- und Schlauchturm möglich.

Regelungen zur Dachform und zur Stellung der baulichen Anlagen erfolgen nicht.

Durch die Lage des Gebäudekomplexes in der Talniederung der Saar und durch die bauliche Vorprägung des gesamten Gewerbegebietes durch Hallen und großzügige sonstige Gewerbegebäude und Lagerflächen kann eine negative Fernwirkung des geplanten Gebäudekomplexes der Feuerwache ausgeschlossen werden. Im Nahbereich wird der Gebäudekomplex jedoch von der Saarseite her uneingeschränkt wahrgenommen, so dass hier Eingrünungsmaßnahmen zur landschaftlichen Einbindung vorgesehen werden (Baumreihe mit mittelgroßen Bäumen zur Saar hin).

Bewertung:

Das Schutzgut Landschaft wird durch die Änderung des Bebauungsplanes geringfügig beeinträchtigt. Es wird durch Eingrünungsmaßnahmen zur Saar hin mittels einer Baumreihe mit mittelgroßen Bäumen die landschaftliche Einbindung verfolgt.

7.2.7. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches stehen keine Gebäude unter Denkmalschutz. Bodendenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Bewertung:

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.

7.2.8. Wechselwirkungen

Aufgrund der fehlenden erheblichen Auswirkungen nach Änderung des Bebauungsplans treten auch negative Wechselwirkungen nicht ein.

8. Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen

Durch die Änderung des Plangebietes von einem Gewerbegebiet zu einer Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ wird eine neue und grundsätzlich andere Nutzungsart angestrebt, als dies bisher der Fall war. Selbst aus der Umgebung des Plangebietes die überwiegend Gewerbeflächen beheimatet hebt sich das geplante Vorhaben im Bezug auf seine Nutzung ab.

Auf Grund der ähnlichen Nutzungsmerkmale bzw. –ansprüche der Feuerwehr und der angrenzenden Gewerbebetriebe sind keine negativen Wechselwirkungen zu erwarten. Insbesondere betrifft dies die geringen Ansprüche an Schallimmissionen beider

Nutzungsarten, sowie die nur temporäre Nutzung und Frequentierung der Gebäude bei beiden Nutzungsarten, die i.d.R. nur tagsüber stattfindet.

Die künftigen Gebäude werden sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung konfliktfrei in die angrenzende Bebauung einfügen. Es wird ein neuer Teilortstrand zur Saar hin ausgebildet, der sich aufgrund der textlichen Festsetzungen der Eingrünungsmaßnahmen auf den privaten Grünflächen im Südwesten des Gebietes bestmöglich in die umgebende Landschaft einfügen wird. Hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbilds enthält der Bebauungsplan geeignete Festsetzungen, die gewährleisten, dass die neuen Baukörper das vorhandene Siedlungsbild ergänzen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Plangebiet eintreten wird. Maßgeblich nachteilige Auswirkungen durch einen erhöhten Quell- und Zielverkehr für die neuen Nutzungen werden aller Voraussicht nach nicht eintreten. Hier sei nochmals betont, dass der hier zu ändernde Bereich aktuell als Gewerbegebiet festgesetzt ist.

Den Anforderungen des ruhenden Verkehrs kann innerhalb des Änderungsbereichs entsprochen werden.

Festzustellen ist, dass sich das Vorhaben unter Berücksichtigung der durch den Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Maßgebliche nachteilige Auswirkungen des Änderungsbereichs auf die Umgebungsstruktur werden, über die mit dem Bauen allgemein zu verbindenden Auswirkungen hinaus, soweit voraussehbar nicht eintreten. Desweiteren werden keine weiteren über die rechtsgültige Planung hinausgehenden Eingriffe in den Naturhaushalt oder die Landschaft verursacht.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Die Entwicklung des Gebiets erfolgt in Trägerschaft der Stadt Saarburg, auf deren Initiative und zu ihren Kosten. Bodenordnende Maßnahmen sind zur Verwirklichung der Planung nicht vorgesehen, da die Voraussetzungen für den Vollzug der Planung grundsätzlich gegeben sind. Die Neuordnung von Grundstücksgrenzen kann durch Grenzregelungen privat erfolgen.

10. Kosten

Die Entwicklung des Baugebiets erfolgt in Trägerschaft der Stadt Saarburg, auf deren Initiative und zu ihren Kosten. Eine Umlegung von Kosten auf private Träger bzw. eine Refinanzierung der Investitionskosten durch Veräußerung von Grundstücken oder Gebäuden ist auf Grund der geplanten Nutzung des Plangebietes als Feuerwehr nicht möglich.

Die der Stadt durch die Planung entstehenden Kosten (u. a. für Baurecht, Verkehrserschließung, notwendige Infrastruktureinrichtungen und Versorgungsanlagen und dgl.) werden von ihr vollständig getragen.

11. Planungsalternativen

Für eine Feuerwache besteht die besondere Notwendigkeit einer guten verkehrlichen Anbindung an das innerörtliche sowie überörtliche Straßennetz, die über die B51 am geplanten Standort sichergestellt ist. Desweiteren ist auf Grund der Unterbringung von mehreren LKW-Feuerwehrfahrzeugen eine Größe des Feuerwachen-Gebäudekomplexes notwendig, die in diesem Umfang nur in einem Umfeld der vorhandenen Gewerbeflächen und –gebäude realisiert werden soll, da sie sich nur so adäquat in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Zusätzlich sind am geplanten Standort geringere Immissionsschutzanforderungen an die Umgebung, das vorhandene Gewerbegebiet, zu stellen als dies in einem Wohngebiet der

Fall wäre, was einen konfliktfreien Betrieb der Feuerwache ermöglicht. Dies spielt vor allem im Hinblick auf die notwendigen Rangiervorgänge, die Übungsvorgänge und die notwendigen An- und Abfahrten der umliegenden Feuerwehren der Verbandsgemeinde Saarburg, die zur Feuerwache feuerwehrtechnisches Gerät zur Reparatur oder Überprüfung anliefern bzw. abholen, eine wichtige Rolle.

Unter Beachtung der o.g. Anforderungen verfügt die Stadt Saarburg derzeit nicht über einen alternativen adäquaten Standort zur Errichtung einer neuen Feuerwache. Im Hinblick auf die gute verkehrliche Anbindung sowie den konfliktfreien Betrieb ist der hier vorgesehene Standort der einzige der aktuell geeignet ist.

Saarburg, den

.....

Jürgen Dixius

- Stadtbürgermeister -

(Siegel)

12. Quellen

PLANUNGSGEMEINSCHAFT TRIER (1995): Regionaler Raumordnungsplan Region Trier. mit Teilfortschreibung ´95. 119 Seiten plus Planwerk. Trier.

PLANUNGSGEMEINSCHAFT TRIER (2014): Regionaler Raumordnungsplan Region Trier. Entwurf Januar 2014. 206 Seiten plus Planwerk. Trier.

VG SAARBURG (2003): Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg. Auszug Saarburg.