

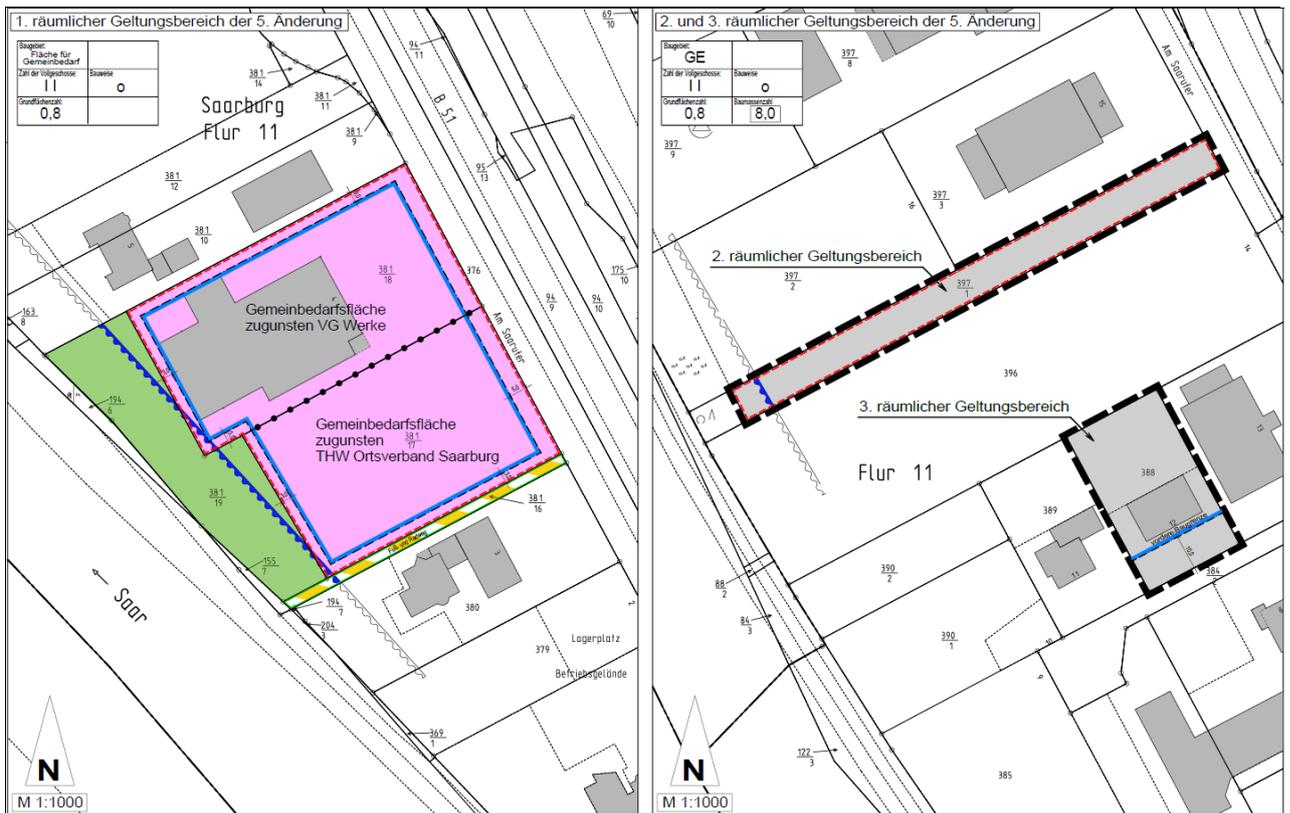


Bebauungsplan der Stadt Saarburg, Teilgebiet „Gewerbegebiet Saarufer“

5. Änderung (vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

Begründung

Satzungsausfertigung



1. Inhalt

1. Inhalt	II
2. Einleitung.....	1
3. Planungsanlass	1
4. Erfordernis der Planung	2
5. Lage und Größe des Änderungsbereiches.....	3
6. Vorhandene Nutzungen	4
7. Übergeordnete Planungen und sonstige Fachplanungen.....	4
7.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP).....	4
7.2 Raumordnungsplan Region Trier (ROP)	4
7.3 Flächennutzungsplan	5
7.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Saarburg	5
7.5 Fachplanungen	5
7.6 Schutzgebiete/-objekte/Altablagerungen	5
7.7 Überschwemmungsbereich	5
8. Art und Umfang der Änderungen	6
8.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	6
8.1.1 Fläche für Gemeinbedarf.....	6
8.1.2 Gewerbegebietsfläche.....	7
8.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	7
8.2.1 Grundflächenzahl (§§ 17 und 19 BauNVO)/ Baumassenzahl	7
8.2.2 Höhe bauliche Anlagen	7
8.2.3 Zahl der Vollgeschosse.....	8
8.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	8
8.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	8
8.5 Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 a und b BauGB)	8
8.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzung (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §.....	9
9. Naturschutzfachliche Betrachtung der Planänderung	9
10. Erschließung, Ver- und Entsorgung	10
10.1 Verkehrsmäßige Erschließung	10
10.2 Trinkwasser/Abwasser	11
10.3 Elektrizität	11
10.4 Erdgasversorgung.....	11
10.5 Abfallentsorgung.....	11

10.6 Telekommunikation	11
11. Hinweise und Empfehlungen.....	11
11.1 Brandschutz.....	11
11.2 Radon	12
11.3 Bundesstraße 51.....	13
12. Bodenordnende Maßnahmen/Umsetzung der Planung	14
13. Wirtschaftliche Verhältnisse.....	14

2. Einleitung

Im Dezember 2016 erfolgte der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates Saarburg zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Saarufer“. Am 17.08.2017 wurde der Bebauungsplan durch den Stadtrat Saarburg als Satzung beschlossen, unter der Prämisse, dass noch erforderliche und geeignete Ausgleichsflächen in die Planung integriert werden. Hintergrund hierzu ist, dass im Zuge des Beteiligungsverfahrens festgestellt wurde, dass die seinerzeit im landschaftsplanerischen Fachbeitrag (Büro Ökologik, Stand 3. Juli 2017) für den naturschutzfachlichen Ausgleich vorgesehenen Flächen bereits durch andere Planung belegt waren.

Da die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Saarufer“ derzeit noch keine Rechtskraft besitzt, erfolgt mit der vorliegenden Planung die erneute Offenlage der 5. Änderung.

Zwischenzeitlich hat sich das Erfordernis weiterer Planungsinhalte ergeben, so dass, neben der Festsetzung der neuen Ausgleichsflächen, ebenso die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für die Unterbringung von Gebäuden und Betriebshof für den Katastrophenschutz sowie die Zulässigkeit eines Spielcasinos auf einem Grundstück Gegenstand der erneuten Offenlage ist. Der gesamte Planungsinhalt ist nachfolgend aufgeführt.

3. Planungsanlass

Nach Verlagerung der ALDI-Filiale in das Fachmarktzentrum Saarburg wurde die brachgefallene Immobilie am Saarufer zwischenzeitlich durch die Verbandsgemeindewerke Saarburg erworben. Die Werke beabsichtigen, den Betriebshof des Wasserwerks, welcher derzeit in der ehem. Panzerhalle in der Kaserne „De Lattre“ angesiedelt ist, in das Gebäude zu verlagern. Darüber hinaus soll entlang der Straße „Am Saarufer“ ein Verwaltungsgebäude für die Verbandsgemeinde und Verbandsgemeindewerke errichtet werden können.

Im Bereich des ehemaligen Parkplatzes, südlich der ehem. Immobilie, soll die Möglichkeit geschaffen werden Gebäude für das Technische Hilfswerk zu errichten. Bauplanungsrechtlich fällt das Grundstück in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Saarufer“ und ist dort als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Da diese Festsetzung der zuvor geschilderten Nachnutzung entgegensteht, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich mit dem Ziel, die betreffenden Grundstücke (Flurstücke 381/18 und 381/17 in der Flur 11) künftig als Gemeinbedarfsfläche festzusetzen.

Südlich der benannten Grundstücke wurde zwischenzeitlich eine Fußwegeparzelle ausgewiesen, welche die Straße „Am Saarufer“ mit dem Uferweg entlang der Saar verbindet. Diese Wegeverbindung soll durch Festsetzung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ planungsrechtlich gesichert werden (Parzelle 381/16, Flur 11).

Weitergehender Änderungsbedarf ergibt sich durch die Expansionsabsichten eines im Gewerbegebiet ansässigen Schreinerbetriebes. Dieser beabsichtigt,

den entlang seines Grundstücks verlaufenden Grünstreifens (Flurstück 397/1 in der Flur 11), welcher bisher nicht realisiert wurde, zu erwerben und als Betriebsgelände zu nutzen. Vor diesem Hintergrund soll im Zuge der hier in Rede stehenden Planänderung die Festsetzung des Pflanzstreifens entfallen und das Gelände als Gewerbefläche festgesetzt werden.

Hintergrund des dritten Änderungsinhaltes ist das Bestreben eines Spielhallenbetreibers auf der Parzelle 388, Flur 11 ein Spielcasino zu betreiben. Der Betreiber ist bereits mit einer Spielhalle in Saarburg ansässig, muss jedoch aufgrund der Bestimmungen des Glücksspielgesetzes RLP (LGlüG) seinen Betrieb aus dem Umfeld von schutzbedürftigen Einrichtungen aussiedeln. Um einen Spielcasinobetrieb im Gewerbegebiet Saarufer bauplanungsrechtlich vorzubereiten, erfolgt für den 3. Geltungsbereich die Streichung der bisher festgesetzten Unzulässigkeit der Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.

Da durch die vorgenannten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, hat der Stadtrat Saarburg in seiner Sitzung am 15.12.2016 beschlossen, die 5. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) durchzuführen. Der Beschluss zur erneuten Offenlage erging am 11.03.2020.

4. Erfordernis der Planung

Der Betriebshof des Wasserwerkes der Verbandsgemeindewerke Saarburg ist derzeit in den ehem. Panzerhallen in der Kaserne „De Lattre“ untergebracht. Aufgrund der Abgeschiedenheit dieses Geländes ist es in der Vergangenheit bereits mehrfach zu Einbrüchen und Vandalismus gekommen. Darüber hinaus wird das Gelände der Kaserne derzeit insgesamt städtebaulich überplant mit dem Ziel, eine allgemeine Wohnnutzung auf dem Areal zu realisieren. Da in dem städtebaulichen Konzept eine Erhaltung der durch das Wasserwerk genutzten Halle nicht vorgesehen ist, wurden durch die Verbandsgemeindewerke geeignete Standorte für eine Auslagerung des Betriebshofes untersucht. Dabei wurde von einem Neubau im Bereich des Gewerbegebietes „Irscher Straße“ nach eingehender Prüfung aufgrund der Kostensituation Abstand genommen. Mit dem nunmehr vorgesehenen Umbau der ALDI-Altimmobilie kann zudem ein städtebaulicher Missetand beseitigt werden, da das brachgefallene Gelände einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt wird.

Auf der südlich der ehemaligen ALDI-Immobilie gelegenen Parkplatzfläche, soll künftig der Errichtung von Gebäuden und des Betriebshofes des Technischen Hilfswerks ermöglicht werden. Daher erfolgt ebenfalls eine Umwidmung des Bereichs als Fläche für den Gemeinbedarf.

Der in Rede stehende Standort ist verkehrstechnisch günstig gelegen, da im Zuge des Neubaus der zentralen Feuerwache die Anbindung des „Gewerbegebietes Saarufer“ an die B 51 neu gestaltet wurde. Auch hinsichtlich etwaiger potentieller Lärmimmissionen ist der Standort für die geplante Nutzung prädestiniert, da angrenzend ebenfalls Gewerbebetriebe tätig sind.

Darüber hinaus hat ein im Gewerbegebiet ansässiger Schreinerbetrieb Bedarf an einer Ausweitung seiner Betriebsfläche. Vor diesem Hintergrund soll im Zuge der Planänderung ein Pflanzstreifen, welcher nicht realisiert wurde, entfallen und die hierdurch freigewordene Fläche dem Betriebsgrundstück zugeordnet werden.

Vor dem Hintergrund des Mindestabstandes von 250 m von Wettvermittlungsstellen zu öffentlichen und privaten Einrichtungen, die vorwiegend von Minderjährigen besucht werden (§ 7 Abs. 2 LGLüG), werden zum Zweck der Umsiedlung eines Spielhallenbetriebes in das Gewerbegebiet die festgesetzten Nutzungen insofern überarbeitet, dass die bisherige Unzulässigkeit der Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO gestrichen wird. Der Betrieb ist bereits im Stadtgebiet ansässig, muss jedoch aufgrund der Abstandsregelungen zu schutzbedürftigen Nutzungen umgesiedelt werden.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dieses für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein Erfordernis zur Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans liegt vor, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nachnutzung des ALDI-Altstandortes bzw. die zuvor beschriebene Betriebserweiterung zu schaffen.

5. Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Saarufer“ besteht aus 3 Teilbereichen.

Der 1. Änderungsbereich erstreckt sich auf die Flurstücke 381/16 (268 m² Fußwegeparzelle), 381/17 (3.637 m² ehem. Parkplatz), 381/18 (4.179 m² ehem. ALDI-Immobilie) sowie 381/19 (1.903 m² Grünflächen zur Saar). Insgesamt umfasst der 1. Änderungsbereich somit eine Fläche von 9.987 m².

Der 2. Änderungsbereich hat eine Größe von 1.662 m² und erstreckt sich auf das Flurstück 397/1 in der Flur 11 der Gemarkung Saarburg. Die Fläche steht im Eigentum der Stadtgemeinde Saarburg.

Der 3. Geltungsbereich hat eine Größe von 1.450 m² und erstreckt sich auf das Flurstück 388 in der Flur 11 der Gemarkung Saarburg. Die Immobilie steht im Eigentum des hier früheren ansässigen Installationsbetriebes und wird von dem Spielhallenbetreiber gepachtet.

Die im naturschutzfachlichen Beitrag für den externen Ausgleich vorgesehene Fläche liegt in der Parzelle 21 der Flur 23, Gemarkung Saarburg.

6. Vorhandene Nutzungen

Der Bereich des ehem. ALDI-Standortes (1. Änderungsbereich) weist einen hohen Versiegelungsgrad auf, welcher aus der Immobilie selbst und den für die Nutzung als Verbrauchermarkt benötigten Stellplätzen resultiert. Zur Saar hin wird das Gelände durch einen Grünbereich abgegrenzt, welcher Teil der im Bebauungsplan vorgesehenen Uferrandbegrünung ist und im Zuge der Planänderung erhalten bleibt. Auf der Fläche nördlich des ehem. Verbrauchermarktes ist eine Dachdeckerfirma ansässig. Südlich des Parkplatzes grenzen weitere Gewerbebetriebe an.

Der auf dem zur Anpflanzung vorgesehenen Grünstreifen im 2. Änderungsbereich stellt sich in der Örtlichkeit als stark beanspruchtes und geschädigtes niederwüchsiges Grünland ohne Gehölz dar. Dieser Grünlandtyp hat eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen. Nördlich des Änderungsbereiches befindet sich der Schreinereibetrieb; auf dem südlich angrenzenden Grundstück hat unlängst ein Fitnessstudio eröffnet.

Der 3. Geltungsbereich ist bereits mit einem Gebäude eines früheren Installationsbetriebes baulich entwickelt. Das Gebäude soll künftig als Spielcasino genutzt werden und wird zu diesem Zweck durch den Spielhallenbetreiber gepachtet. Das Grundstück liegt inmitten des Gewerbegebietes Saarufer und ist durch bestehende Gewerbebetriebe auf den Nachbargrundstücken eingerahmt; u.a. Autohändler ist Osten, Prozessautomatisierung im Süden, Fitness-Center im Norden.

7. Übergeordnete Planungen und sonstige Fachplanungen

7.1 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 Erholungsfunktion gekennzeichnet. Landesweit bedeutsame Flächen für die Landwirtschaft werden nicht tangiert.

7.2 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 (ROP neu) wird die Stadt Saarburg weiterhin als Mittelzentrum ausgewiesen.

7.3 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg aus dem Jahr 2003 ist der Bereich des ehem. ALDI-Standortes als Sondergebietsfläche dargestellt. Die Straße „Am Saarufer“ und die B 51 sind als Verkehrsflächen dargestellt. Alle übrigen Flächen des Änderungsbereiches sind als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

Die hier vorliegende Planung kann somit nicht aus dem FNP entwickelt werden. Der FNP ist in einer weiteren Fortschreibung anzupassen.

7.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Saarburg

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Saarburg, welches am 12.06.2013 durch den Stadtrat beschlossen wurde, ist das gesamte „Gewerbegebiet Saarufer“ nicht für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels vorgesehen. Mit der nunmehr vorgesehenen Bebauungsplanänderung werden die Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bauplanungsrechtlich umgesetzt, da künftig die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels am Standort nicht mehr zulässig ist.

7.5 Fachplanungen

Über die mit diesem Bebauungsplan verbundenen Konzeptionen sind keine Projekte und Planungsabsichten Dritter, die direkt oder indirekt den geplanten Änderungsbereich berühren, bekannt.

7.6 Schutzgebiete/-objekte/Altablagerungen

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Schutzgebiete. Der Planbereich liegt im Naturpark Saar-Hunsrück. Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

7.7 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 oder Geländeänderungen im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsbereich vor und ermöglicht auch nicht deren Errichtung.

Der Hochwasserabfluss wird nicht nachteilig beeinflusst, da der Planbereich für die baulichen Anlagen außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsbereiches 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.

8. Art und Umfang der Änderungen

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Anpassung und Einbindung des Plangebiets an die umgehende 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 Anforderung an einen qualifizierten Bebauungsplan. Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und deren Erschließung gesichert ist.

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

8.1.1 Fläche für Gemeinbedarf

Die festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf dient der Unterbringung des Betriebshofes und der Verwaltung der Verbandsgemeinde und der Verbandsgemeindewerke sowie der Unterbringung von Gebäuden und Betriebshof für Einrichtungen des Katastrophenschutzes. Als Gebietsart ist demnach eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Verwaltung vorgesehen. Im Einzelnen sind folgende Nutzungen zulässig:

- Räume und Gebäude für die Verwaltung einschl. zugehörige Nebenräume (Aufenthalts-, Besprechungs- und Schulungsräume, Archiv – auch für die Verbandsgemeinde, Sanitäreinrichtungen, Umkleideräume)
- Garagen und Stellplätze für Betriebsfahrzeuge, Mitarbeiterfahrzeuge und Fahrzeuge von Besuchern,
- die der Unterhaltung und dem Betrieb der Gemeinbedarfseinrichtungen dienende Werkstätten, Lagerräume, Technik- und Wartungsräume (einschl. Chemikalienlager)

8.1.2 Gewerbegebietsfläche

Im übrigen Änderungsbereich wird analog der Regelungen für die angrenzenden Baugrundstücke ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Dieses Gewerbegebiet wird zum Schutz der Innenstadt insofern eingeschränkt, dass Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher nur soweit zulässig sind, wie es sich um Handwerksbetrieben unmittelbar zugeordnete Verkaufsflächen handelt und der Verkauf im Bezug auf Fläche und Umsatz eine untergeordnete Funktion einnimmt. Für unzulässig erklärt wurden weiterhin Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, da diese aufgrund der gewerblichen bzw. handwerklichen Vorprägung der angrenzenden, überwiegend bebauten Grundstücke als für den Standort ungeeignet angesehen werden. Aufgrund der Nähe des angrenzenden Wohngebietes „Wiesenweg“ in Beurig wurde zudem die Regelung des angrenzenden Bebauungsplans für die gewerblichen Grundstücke übernommen, dass Betriebe der Abstandsklassen 1 bis 4 gemäß Abstandsliste zum Erlass des Ministeriums für Umwelt (MU) vom 26.02.1992 und Anlagen mit vergleichbarem Immissionsverhalten nicht zulässig sind.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Baumassenzahl der max. Trauf- und Firsthöhe/Oberkante der baulichen Anlagen sowie durch die Zahl der Vollgeschosse, jeweils als Höchstmaß, hinreichend bestimmt.

8.2.1 Grundflächenzahl (§§ 17 und 19 BauNVO)/ Baumassenzahl

Die höchst ausschöpfbare Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im gesamten Änderungsbereich 0,8. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen samt Zufahrten sowie untergeordnete Nebenanlagen nach Maßgabe von § 19 BauNVO ist vor dem Hintergrund der baurechtlichen Kappungsgrenze gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht möglich.

Die Baumassenzahl wurde analog der umgebenden Gewerbegrundstücke auf 6,0 festgelegt.

8.2.2 Höhe bauliche Anlagen

Die max. Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Änderungsbereichs des Bebauungsplans ist durch Festlegung der max. Traufhöhe von 6,50 m und der max. Firsthöhe/Oberkante von 8,00 m geregelt. Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenwand Dachhaut; oberer Messpunkt für die Firsthöhe/Oberkante ist der absolut höchste Punkt des Gebäudes. Die vorgenannten Regelungen gelten analog dem für die angrenzenden Gewerbegrundstücke geltenden Bebauungsplan. Da diese Grundstücke bereits nahezu vollumfänglich auf Grundlage dieser Höhenversetzung bebaut wurden, kann mit der vorgenannten Regelung sichergestellt werden, dass sich eine etwaige Neubebauung harmonisch in die bestehende Gebäudestruktur einfügt.

8.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Analog den festgelegten Höhen der Gebäude ist eine Zahl von max. 2 zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Auch diese Regelung wurde bereits bei den angrenzenden Grundstücken angewandt.

8.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für den Planänderungsbereich – soweit er überbaubare Grundstücksflächen enthält – wurde eine offene Bauweise festgelegt. Hierdurch kann einer überproportionalen Längenentwicklung der Gebäude (von mehr als 50,00 m) begegnet werden. Darüber hinaus kann durch den bei dieser Bauweise einzuhaltenden seitlichen Grenzabstand einer unmaßvollen Verdichtung durch die gewerbliche Bauten entgegengewirkt werden.

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

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

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsbereich sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

8.5 Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 a und b BauGB)

Die im Änderungsbereich vorgesehenen naturschutzfachlichen Maßnahmen entstammen dem Ursprungsbebauungsplan und bleiben im Zuge der Änderung bestehen. Durch die mit der Änderung bezweckte Umwandlung eines Pflanzstreifens in eine gewerbliche Baufläche entsteht gemäß zu dem zu der Planung eingeholten Fachbeitrag Naturschutz mit integrierter artenschutzrechtlicher Beurteilung ein zusätzlicher Kompensationsbedarf, welcher durch die Renaturierung des *Lohbaches* (Parzelle 21, Flur 23 der Gemarkung Saarburg) kompensiert werden soll. Geplant ist hier die Entfichtung und natürliche Entwicklung des Uferrandstreifens des *Lohbaches*.

Für weitere Ausführungen zu den naturschutzfachlichen Aspekten der Planung wird auf den als Anlage beigefügten Fachbeitrag Naturschutz vom 3. Juli 2017, ergänzt durch den landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur „Änderung der Ausgleichsflächenplanung“ vom Juni 2020, verwiesen.

8.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzung (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und 6 LBauO)

Die diesbezüglichen Regelungen entstammen dem für die angrenzenden und außerhalb des Änderungsbereiches gelegenen Grundstücke gültigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Saarufer“. Da der überwiegende Teil der Grundstücke auf Grundlage dieser Regelungen bebaut wurde, wird davon ausgegangen, dass mit Übernahme der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in den Planänderungsbereich die einheitliche Architektursprache der angrenzenden Bebauung im Falle einer Neubebauung fortgeführt wird.

9. Naturschutzfachliche Betrachtung der Planänderung

Zu der Planänderung wurde durch das Ingenieurbüro ÖKOlogik-Ökologische Studien und Gutachten, Kunhöfen, ein Fachbeitrag Naturschutz mit integrierter artenschutzrechtlicher Beurteilung (Stand 3. Juli 2017) erstellt. Dieser ist als Anlage der Begründung zur Bebauungsplanänderung beigelegt. Das Gutachten kommt in Kapitel 6 „allgemeinverständliche Zusammenfassung“ zu folgendem Ergebnis:

„Überörtliche Umweltbelange wie die Planung vernetzter Biotopsysteme, Schutzgebiet und geschützte Biotope, Ziele und Grundsätze der Landesentwicklungs- und Raumordnungsprogramme und sonstige Pläne im Sinne des Umweltschutzes werden nach bisherigem Kenntnisstand vom Vorhaben nicht beeinträchtigt. Zwar befindet sich ein geringer Bereich des westlichen Geltungsbereiches teilweise im landesweiten Biotopverbund gemäß LEP IV für Verbindungsflächen ‚Gewässer‘, diese werden durch die Nutzungsänderung jedoch nicht nachhaltig beeinflusst. Uferbegleitende Gehölzbestände und Vegetationsbereiche bleiben in ihrem Bestand erhalten.

Gebiete des Natura 2000-Netzwerkes oder sonstige geschützte Biotope sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt im Naturpark Saar-Hunsrück. Grenzüberschreitende Nebeneffekte sind aufgrund der bestehenden Vornutzung auch hier nicht erkennbar.

Aufgrund der Vornutzung durch umgebende Industrie- und Gewerbeeinrichtungen ist das Landschaftsbild visuell stark vorbelastet. Der prägende Charakter eines Gewerbegebietes liegt bereits in der Bestandssituation vor. Durch die Nutzungsänderung von Einzelhandel – zu Gewerbe- und Gemeinbedarfsfläche und durch die Überplanung eines – sich zwischen Gewerbeflächen befindlichen – Grünstreifens ist von einer geringen Beeinträchtigungsintensität des Landschaftsbildes aufzugehen. Die geringe bis mittlere Beeinträchtigung des Bodens, des Klimas und des Wasserhaushaltes liegt nur im Bereich des bisher festgesetzten Grünstreifens vor. Hier geht durch großflächige Versiegelung oder Verdichtung die schutzgutbezogene

Funktionserfüllung verloren. Für Tiere, Pflanzen, Biotope und geologische Vielfalt sind aufgrund der monotonen Biotopausstattung keine nachhaltigen Folgen zu erwarten.

Da eine als Grünstreifen festgesetzte Fläche überplant und als gewerbliche Baufläche in die Nutzung integriert werden soll, ist ein Ausgleich dieser Fläche im lokalräumlichen Umfeld durchzuführen. Als Ersatz werden im südlichen Geltungsbereich 2.000 m² Wiesenfläche im Bereich des Wendeplatzes zu einer ökologisch wertvollen Baumhecke aufgewertet. Durch die Maßnahme ist eine östliche Gewerbeeingrünung, die Aufwertung von wichtigen Lebensräumen sowie der Ausgleich des Wasserhaushalts und der Bodenfunktion gewährleistet.“

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens im Jahr 2017 wurde festgestellt, dass die vorstehend benannte Kompensationsfläche bereits durch andere Planungen belegt ist. Daher erfolgt mit dem aktuellen landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Büro Ökologik, Stand: Juni 2020) eine Ergänzung des damaligen Gutachtens.

Gemäß dem aktuellen Fachbeitrag wird als Ersatz eine Renaturierung des *Lohbaches* (Parzelle 21, Flur 23, Gemarkung Saarburg) durchgeführt, um die Eigendynamik des Gewässers wiederherzustellen. Hierbei sind standortfremde Gehölze wie Rotfichten zu entfernen, so dass der Platz für natürliche Ufergehölze/ Vegetation neu geschaffen wird. Die Entfichtung ist über eine Gesamtlänge von rund 330 m vorgesehen. Bei der Annahme, dass ein mindestens 5 m breiter Uferstrandstreifen zu beiden Seiten des *Lohbachs* (10 m insgesamt) auf einer Länge von 330 m entwickelt wird, steht einem Planungswert von 1.622 m² (ehemalige Ausgleichsflächen) einer möglichen Aufwertung von 3.300 m² gegenüber. So können zusätzliche 1.678 m² Fläche für naturschutzfachliche Maßnahmen für anderweitige Eingriffe angerechnet werden.

10. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Näherer erschließungstechnischer Erläuterungen bedarf es im Rahmen dieser Begründung nicht, da die Erschließung bereits vollständig im Plangebiet vorhanden ist. Soweit Hausanschlüsse ggf. neu herzustellen oder anzupassen sind, erfolgt dies zu Lasten der Verursacher (Bauherrn).

10.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Die im Änderungsbereich gelegenen Grundstücke sind bereits heute durch die Straße „Am Saarufer“ erschlossen. Diese mündet im Bereich der im Gewerbegebiet gelegenen zentralen Feuerwache in die nordöstlich verlaufende Bundesstraße B 51.

10.2 Trinkwasser/Abwasser

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Trinkwasser sowie die Beseitigung des dort anfallenden Abwassers ist über die vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt.

10.3 Elektrizität

Die für die Erschließung der Grundstücke mit Elektrizität erforderlichen Leitungen verlaufen in der Straße „Am Saarufer“. An die vorhandenen Leitungsnetze kann angeschlossen werden.

10.4 Erdgasversorgung

Im Plangebiet selbst und angrenzend an das Plangebiet entlang der Straße „Am Saarufer“ verlaufen Erdgasversorgungsleitungen der SWT Stadtwerke Trier Versorgungs-GmbH. Auf diese Leitungen ist bei der Planung und bei Baumaßnahmen Rücksicht zu nehmen. Aktuelle und detaillierte Informationen über Lage und Umfang der vorhandenen Leitungen können über unsere Online-Planauskunft unter www.swt.de Netz-Netzauskunft angefordert werden.

Das innerhalb des Plangebiets befindliche Gebäude ist derzeit an das Erdgasversorgungsnetz angeschlossen.

10.5 Abfallentsorgung

Die satzungsgemäße Abholung der anfallenden Abfälle durch den zuständigen Zweckverband A.R.T. ist über die Straße „Am Saarufer“, welche mit Müllsammelfahrzeugen befahren werden kann, sichergestellt. Die Abfälle sind am Tage der Abholung ggf. an dieser Straße bereitzustellen.

10.6 Telekommunikation

In der Straße „Am Saarufer“ liegen die für die Telekommunikation erforderlichen Leitungsnetze. An diese kann in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern angeschlossen werden.

11. Hinweise und Empfehlungen

11.1 Brandschutz

Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen (DVGW = Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.).

Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 1600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Die ansetzbaren Löschwasser-Entnahmestellen bestimmen sich nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 und sind mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

11.2 Radon

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit einem erhöhten und lokal hohen Radonpotential (40 - 100 kBq/cbm - Radonvorsorge Gebietsklasse II). Das Bundesamt für Strahlenschutz gibt zum Thema Radonbelastung jede Information auf seiner Internetseite und in verschiedenen Broschüren. Das Bundesamt für Strahlenschutz empfiehlt in einem Info-Blatt "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/cbm im Jahresmittel vermieden werden. Um dieses Ziel zu erreichen, sind bereits in vielen Fällen Maßnahmen ausreichend, die beim Bauen gem. 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 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 als Messungen in 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 in der Regel Empfehlungen zur baulichen Ausführung der Gebäude sind. Diese entsprechen im Wesentlichen nach aktuellem Stand der Technik ohnehin durchzuführenden und üblichen Maßnahmen. Hierzu zählen insbesondere die Herstellung einer konstruktiv bewehrten, durchgehenden Bodenplatte mit einer Dicke von mindestens 15 cm, die Abdichtung von Böden und Wänden in erdberührten Bereichen gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an DIN 18195 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind.

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 Kellerräumen vorhanden und ob diese bewohnt sind. Zwar kann das Radon auch in die oberen Stockwerke gelangen. Da dort allerdings ein häufiger Luftwechsel stattfindet, kommt es dort in der Regel nicht zu einer Anreicherung.

Auf jeden Fall wird empfohlen, grundstücks- und bauvorhabenbezogene Untersuchungen durchzuführen, um die jeweiligen Vorsorgemaßnahmen im Einzelfall festlegen zu können.

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

11.3 Bundesstraße 51

Die Bauverbotszone von 20 m ist, gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG), einzuhalten. Die Bauverbotszone gilt auch für Abgrabungen oder Aufschüttungen ≥ 100 cbm.

Werbeanlagen innerhalb der Baubeschränkungszone in einem Abstand von 40 m zu Fahrbahn, bedürfen, gemäß § 9 Abs. 2 FStrG, der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung des Landesbetriebs Mobilität Trier.

12. Bodenordnende Maßnahmen/Umsetzung der Planung

Die Entwicklung des Gebietes 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.

13. Wirtschaftliche Verhältnisse

Die Durchführung der Planänderung erfolgt in Trägerschaft der Stadt Saarburg auf deren Initiative und zu ihren Kosten. Eine Deckung der Kosten kann durch Veräußerungen der künftigen gewerblichen Baugrundstücke an private erzielt werden. Da durch die Planänderung der Stadt keine Kosten für Verkehrserschließung, notwendige Infrastruktureinrichtungen und Versorgungsanlagen entstehen, wird davon ausgegangen, dass der Verkaufserlös zumindest kostendeckend erfolgen kann.

Saarburg,

Jürgen Dixius
(Stadtbürgermeister)