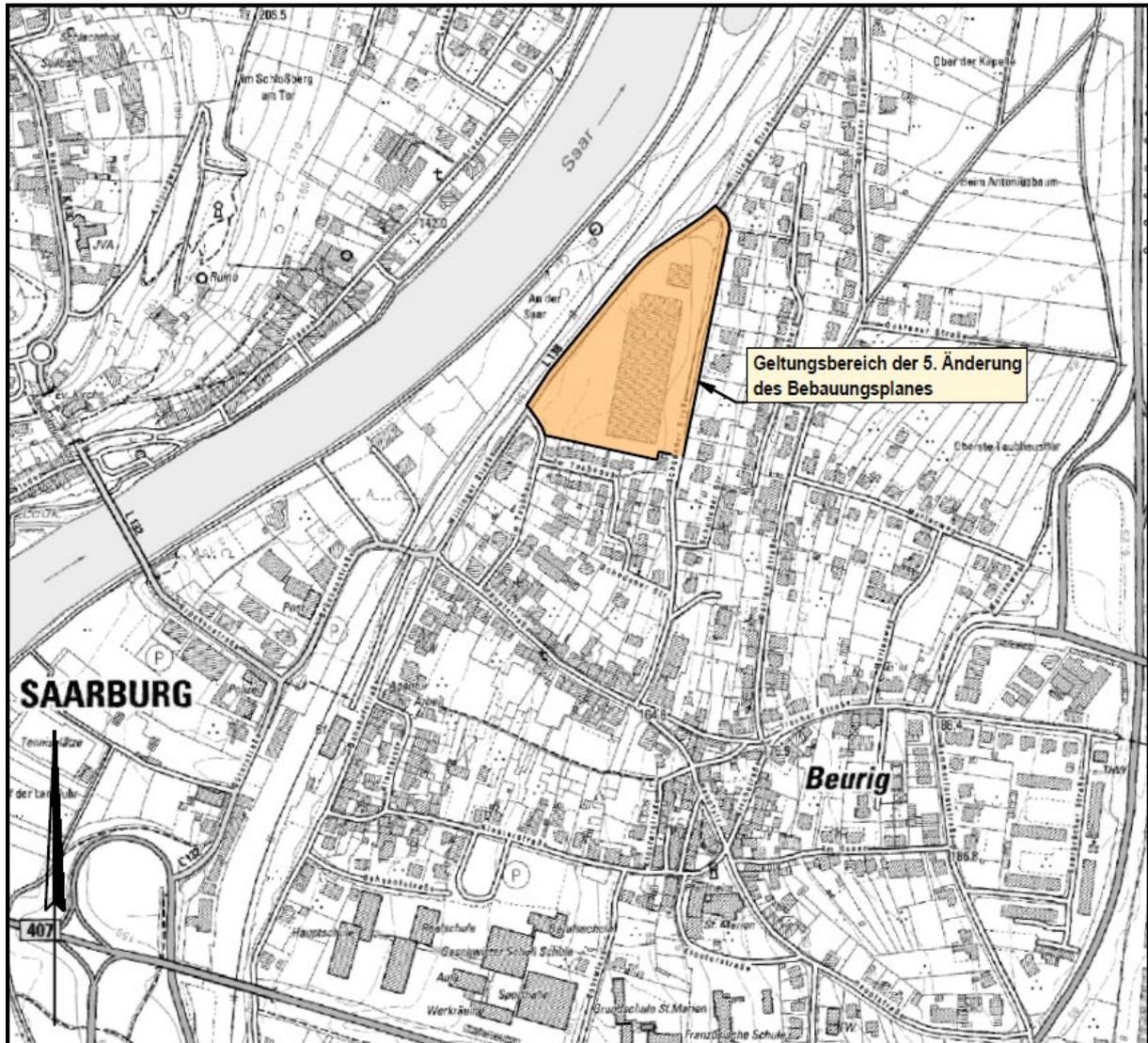


# Stadt Saarburg

## Bebauungsplan der Stadt Saarburg, Bereich „Im Taubhaus – 5. Änderung“

### Begründung



Stand: Satzungsbeschluss März 2024

BKS INGENIEURGESELLSCHAFT



STADTPLANUNG,  
RAUM- / UMWELT-  
PLANUNG GMBH

MAXIMINSTRASSE 17B  
D-54292 TRIER / MOSEL  
WEB: WWW.BKS-TRIER.DE

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Ausgangslage.....	3
2	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung.....	3
3	Planverfahren.....	4
4	Geltungsbereich.....	4
4.1	Lage, Größe und Abgrenzung.....	4
4.2	Besitz- und Eigentumsverhältnisse.....	5
5	Planungsvorgaben.....	5
5.1	Landes- und Regionalplanung.....	5
5.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	5
5.3	Ursprungsbebauungsplan und dessen Festsetzungen.....	5
5.4	Schutzgebiete/-objekte.....	5
6	Städtebauliche Planungskonzeption.....	6
6.1	Geplante Nutzungen und Bebauung.....	6
6.2	Erschließung.....	6
6.2.1	Verkehr.....	6
6.2.2	Entwässerung.....	6
6.2.3	Wasserversorgung einschließlich Löschwasserbereitstellung.....	7
7	Zu den Festsetzungen.....	7
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise / Tiefe der Abstandsflächen.....	11
7.4	Verkehrsanlagen.....	12
7.5	Stellplatzanzahl.....	13
7.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.V.m. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen.....	14
7.7	Schallimmissionsschutz.....	14
7.7.1	Schutz vor planungsbedingten Gewerbelärmimmissionen.....	15
7.7.2	Schutz der Wohnbebauung im Plangebiet vor vorhandenem Verkehrslärm.....	16
7.8	Gestalterische Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften.....	18
7.9	Westwall und archäologische Funde.....	19
8	Auswirkungen der Bebauungsplanänderung / Planungsalternativen.....	20
9	Umweltprüfung.....	23
10	Gutachten.....	23
11	Planvollzug.....	23

## **1 Ausgangslage**

---

Im nördlichen Ortsbereich des Stadtteils Beurig der Stadt Saarburg befindet sich unweit des Saarufer zwischen der Wiltinger Straße im Westen und der Schodener Straße im Osten das Areal des ehemaligen TOOM-Marktes (früher Bestkauf). Die Immobilie des SB-Warenhauses ist leergezogen. Gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Saarburg wurde der großflächige Nahversorgungseinzelhandelsstandort von dem hier in Rede stehenden Planbereich in die Friedensau und damit in den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt verlagert. Für eine Folgenutzung auf dem seit dieser Zeit brachliegenden Areal hat die Stadt Saarburg schon längerfristig eine touristisch / fremdenverkehrliche Nutzung in den Fokus genommen. Die Lage in der Nachbarschaft zum Saarufer, die Blickbeziehungen in Richtung Burg, dazu die Nähe des Bahnhofes und die exponierte Lage am Fuße eines nach Westen geneigten Hangs waren für diese Beweggründe u.a. mit ausschlaggebend. Damit soll die Fremdenverkehrsfunktion der Stadt gestärkt werden. Nachdem die Fläche ins Eigentum der Stadt Saarburg übergegangen ist, konnte auch ein Investor gefunden werden, der bereit und in der Lage ist, das Gebiet im Sinne der vorgenannten Intentionen der Stadt entsprechend zu beplanen und zu bebauen.

Das Gebiet liegt insgesamt in einem bestehenden Bebauungsplan, der die Bezeichnung „Im Taubhaus“ trägt. Zu diesem Bebauungsplan wurden im Laufe der Jahre mehrere vereinfachte Änderungen und 4 Änderungen im Vollverfahren vorgenommen. Die hier vorgesehene Planung erfolgt nun als 5. Änderungsplanung im Vollverfahren. Parallel zur Änderung des Bebauungsplanes wurde der Flächennutzungsplan fortgeschrieben. Dieser stellte für den Projektbereich bislang lediglich Sonderbaufläche (S) dar.

Näheres zu den vorstehenden Ausführungen erfolgt in den jeweiligen nachfolgenden Kapiteln zu Ziele und Zwecke der Planung sowie zum Planverfahren und zu den Planungsvorgaben.

## **2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung**

---

Anlass der Planung ist das Bestreben der Stadt für eine sinnvolle und gesicherte Folgenutzung der leergezogenen Immobilie des früheren Verbrauchermarktes zu sorgen. Durch die Aufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Saarburg wurde der langjährige Einkaufsstandort an der Wiltinger Straße obsolet. Die Zusammenfassung im Nahversorgungszentrum Friedensau als südlicher Teil des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt machte die Verlagerung notwendig und stadtentwicklungspolitisch war dies auch sehr sinnvoll. Für den Stadtteil Beurig gibt es nun an günstigerer Stelle entsprechende Nahversorgungsangebote, die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesen wurden.

Einhergehend mit der Verlagerung des SB-Warenhauses in die Friedensau wurde gleichzeitig auch das Ziel formuliert, eine nicht einzelhandelsbezogene Folgenutzung an dem bisherigen Warenhausstandort zu entwickeln. Aufgrund seiner Lage im fußläufigen Einzugsbereich von Bahnhof und Innenstadt bei gleichzeitiger Nähe zur Saar, zum Saar-Radweg und den Blickbeziehungen in Richtung Burg und Saartal soll der Fokus auf eine touristisch / fremdenverkehrliche Nachnutzung gelegt werden. Saarburg ist ein großer Fremdenverkehrsmagnet. An attraktiven Beherbergungsmöglichkeiten für Touristen und Besucher der Stadt kann es nahezu nie genug geben.

Der Investor schlägt für die Nutzung des Planareals einen Hotelbau mit Ferienhäusern im südlichen Bereich und einen wohnbaulichen Teil im nördlichen Bereich vor. Die Stadt Saarburg hat sich mit den Konzeptideen des Investors ausführlich befasst und beabsichtigt nun das entsprechende Baurecht in Form eines Angebotsbebauungsplanes hierfür zu schaffen.

Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Stadt Saarburg die folgenden Ziele:

- Sinnvolle Folgenutzung eines von großflächigem Einzelhandel freigezogenen Bereiches im Sinne eines Flächenrecyclings.
- Anreicherung der touristischen Angebote in der Fremdenverkehrsstadt Saarburg durch Schaffung von Beherbergungskapazitäten verschiedener Struktur mit Gastronomie.
- Stärkung der touristischen Funktion Saarburgs auf der rechten Saarseite mit guter Verbindung zur Innenstadt, zum Bahnhof und zum Saarufer mit Rad- und Fußweg.
- Ergänzende wohnbauliche Nutzung im Mehrfamilienhausbereich zum Zwecke der Deckung dringenden Wohnungsbedarfs insbesondere im Mietwohnungssegment.
- Wohngebietsverträgliche Erschließung des fremdenverkehrlichen Teils des Planungsprojektes.
- Rückbau der vollflächigen Versiegelungen des bisherigen Warenhausstandortes mit Stellplatzanlage und Anlieferung u.a. im Zusammenhang mit der Wiederherstellung des ursprünglichen Geländeverlaufs und höhengestaffelter Integration der Neubebauung in das künftige geneigte Gelände.
- Verbesserung des Ortsbildes insbesondere aus Blickrichtung Saar und Burg durch Abbruch des ortsbildstörenden großflächigen Flachbaus des ehemaligen Verbrauchermarktes und Neubebauung in Standort angemessener Bauweise mit einer regionalangepassten Dachlandschaft und einem ansprechenden Freianlagenkonzept u.a. unter Aufgreifen des Themas „Weinkulturlandschaft“.

### **3 Planverfahren**

---

Für den Bebauungsplan ist ein Regelverfahren nach den Vorschriften des BauGB vorgesehen. Die Planung erfolgt als sogenannter projektbezogener Angebotsbebauungsplan. Auf projektspezifische Gutachten und Fachbeiträge kann in solchen Planungen zurückgegriffen werden. Zum Bebauungsplanverfahren wird die Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren fortgeschrieben (vgl. Kap. 5.2).

### **4 Geltungsbereich**

---

#### **4.1 Lage, Größe und Abgrenzung**

Das Bebauungsplangebiet „Im Taubhaus – 5. Änderung“ befindet sich im Stadtteil Beurig im dortigen nördlichen Ortsbereich zwischen der Wiltinger Straße im Westen und der Schodener Straße im Osten sowie der Bebauung entlang der Straße „Im Taubhaus“ im Süden. Die Wiltinger und die Schodener Straße werden in den Geltungsbereich der 5. Planänderung mit eingeschlossen, da zum Teil Anpassungen an den Straßenverkehrsanlagen geplant sind. Die Abgrenzung des Plangebietes im Bebauungsplan ist sachgerecht, da nur diejenigen Teile von der Planungsänderung erfasst werden, für die eine Änderung der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzunehmen ist.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Fläche von ca. 2,38 ha und setzt sich aus den folgenden Flurstücken der Flur 6, Parz.-Nr. 230/13 teilw. (Schodener Straße), Flur 7, Parz.-Nrn. 157/3; 159/9; 159/16 teilw. (L138 – Wiltinger Straße); 166/1 teilw., Gemarkung Saarburg, zusammen.

## **4.2 Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Planungsgegenstand der 5. Änderung des Bebauungsplanes sind ausschließlich Flächen, die im Eigentum der Stadt Saarburg stehen. Zum Teil sind sie Eigentum des Landes (Wiltinger Straße).

## **5 Planungsvorgaben**

---

### **5.1 Landes- und Regionalplanung**

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.

Nach dem noch gültigen Regionalen Raumordnungsplan für die Region Trier erfüllt die Stadt Saarburg die Funktion eines Mittelzentrums mit den besonderen Funktionen Erholung, Wohnen und Gewerbe. Die Funktion Wohnen soll über die Eigenentwicklung hinaus vollzogen werden. Der Regionale Raumordnungsplan markiert in seiner Darstellung von 1985 den Bereich als Fläche mit vorhandener Bebauung.

Im Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplanes Trier (ROPneuE) (Stand 2014) wird die Stadt Saarburg weiterhin als Mittelzentrum ausgewiesen. Der Geltungsbereich wird darüber hinaus als Siedlungsfläche „Wohnen“ ausgewiesen. Auch besteht eine Flächenausweisung als Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

### **5.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Im bereits geänderten Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg ist der südliche Bereich des Plangebiets als Sondergebiet „Fremdenbeherbergung“ (SO) dargestellt, der nördliche Bereich als Wohnbaufläche (W). Die Flächen südlich, östlich und nördlich des Plangebiets sind ebenfalls als W-Flächen dargestellt. Westlich grenzt weiße Flächendarstellung (Außenbereichsdarstellung für Flächen außerhalb der Ortslagenausschnitte) an. Südlich der S-Flächendarstellung befindet sich eine W-Darstellung. Weiter südlich enthält der Flächennutzungsplan für große Bereiche zusammenhängend M-Darstellung.

### **5.3 Ursprungsbebauungsplan und dessen Festsetzungen**

Der Bebauungsplan der Stadt Saarburg für das Teilgebiet „Im Taubhaus“ setzt in seiner letzten Änderungsfassung für den Plangeltungsbereich der 5. Bebauungsplanänderung ein Sondergebiet „Warenhaus mit Stellplatzanlage und Tiefgarage“ fest. Es sind zwei Vollgeschosse zulässig bei einer Flachdachbebauung, einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,2. Eine Höhenfestsetzung besteht im Bebauungsplan nicht. Auch keine Regelung zur Höhenlage. Die beiden zulässigen Vollgeschosse sind auch ab Höhenlage Schodener Straße zulässig. Die Fläche des Warenhauses ist gegenüber der Schodener Straße mit einem Pflanzstreifen abgegrenzt. Bepflanzungen sind vereinzelt entlang der Wiltinger Straße und dem Einmündungsbereich Wiltinger Straße / Schodener Straße festgesetzt.

### **5.4 Schutzgebiete/-objekte**

Die Stadt Saarburg sowie das Plangebiet liegen im Naturpark „Saar-Hunsrück“. Schutzzweck für den gesamten Naturpark ist die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, Schönheit des

Erholungswertes des südwestlichen Hunsrücks und des Saartals. Diesen Anforderungen ist mit einer Einbindung von Grünanlagen zielgerichtet Rechnung zu tragen. Vom Schutz ausgenommen sind lt. Verordnung die im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie die in Bauleitplänen festgesetzten Ortserweiterungsflächen. Hierzu zählt auch der Planbereich.

Es liegen keine FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete innerhalb des Planänderungsbereiches. Im Plangebiet liegen ferner keine Biotope der Biotopkartierung von Rheinland-Pfalz vor.

## **6 Städtebauliche Planungskonzeption**

---

### **6.1 Geplante Nutzungen und Bebauung**

Das Plangebiet steigt von Westen her nach Osten an. Der frühere Verbrauchermarkt befand sich auf einer eingeebneten Fläche ab Höhenlage der Wiltinger Straße. Entsprechend gab es auf der Ostseite einen künstlichen Geländeversprung nach oben zur deutlich höher gelegenen Schodener Straße. Die maximalen Gebäudehöhen und Vollgeschosse wurden so festgesetzt, dass die Bebauung wieder dem früheren natürlichen Geländeverlauf folgen wird.

Im südlichen Teil des Änderungsbereichs soll ein Beherbergungsbetrieb ermöglicht werden, der auch Ferienwohnungen umfasst. Im nördlichen Teil des Änderungsbereichs wird entlang der Wiltinger Straße eine zweigeschossige Wohnbebauung zugelassen. Entlang der Schodener Straße wird wegen des Geländeversprungs eine dreigeschossige Wohnbebauung zugelassen. Diese wird, wegen des Geländeversprungs, an der Schodener Straße nur zweigeschossig in Erscheinung treten. Nur talseitig werden drei Geschossebenen sichtbar.

Die nicht bebauten Bereiche an der Wiltinger Straße müssen überwiegend als Weinberg angelegt werden (Maßnahme M 2). Damit soll ein harmonisches Einfügen in das von der Burg aus wahrnehmbare Landschaftsbild erreicht werden, welches durch den bisherigen Verbrauchermarkt gestört wurde. Für den Tourismus ist dies von großer Bedeutung, da die Burg ein touristisches Highlight der Stadt Saarburg ist. Um die Anlegung des Weinbergs und darüber hinaus eine innere Durchgrünung zu ermöglichen, wird eine Tiefgarage vorgesehen.

### **6.2 Erschließung**

#### **6.2.1 Verkehr**

Die öffentlichen Erschließungsanlagen sind durch die Wiltinger Straße und die Schodener Straße gegeben. Das Grundstück ist hierüber zweiseitig erschlossen. Die mögliche Zahl oberirdischer Stellplätze wird durch Festsetzung von Stellplatzflächen begrenzt. Eine Tiefgarage wird ermöglicht, deren Ein- und Ausfahrt ausschließlich von der Wiltinger Straße an der hierfür festgesetzten Stelle festgesetzt wird. Innerhalb des Gebietes wird es somit keinen weiteren Park-Suchverkehr geben. Analog gilt dieses für die Stellplätze an der Wiltinger Straße, von denen man ebenfalls fußläufig die Nutzungen im Sondergebiet erreichen kann. Die Planung zielt darauf ab, Verkehre soweit wie möglich von und zur Wiltinger Straße zu lenken.

#### **6.2.2 Entwässerung**

Für den Planbereich besteht derzeit Anschluss an ein vorhandenes Mischkanalsystem. Ein Trennsystem ist nicht bestehend. Entsprechend muss das im Plangebiet anfallende Regenwasser an Ort und Stelle zunächst zurückgehalten werden und kann sodann gedrosselt an den Mischwasserkanal abgegeben werden. Die Einleitparameter wurden durch ein fachtechnisches Büro (MR Ingenieure, Trier) bestimmt. Da das Gebiet derzeit mit GRZ 0,8

bauplanungsrechtlich festgesetzt ist und faktisch durch das SB-Warenhaus mit Stellplatzanlage etc. auch tatsächlich umfassend bebaut ist, wird sich mit Realisierung der Neuplanung die Abflusssituation aus dem Planbereich nicht verschärfen. Die Schmutzwässer des Plangebietes sind ebenfalls an den Mischwasserkanal abzugeben.

### **6.2.3 Wasserversorgung einschließlich Löschwasserbereitstellung**

Die Wasserversorgung ist nach Anschluss an das örtliche Netz gewährleistet. Zum Teil sind vorhandene Leitungen zu verlegen. Hausanschlüsse sind neu herzustellen.

Als Bemessungsgrundlage für die Löschwasserversorgung ist das DVGW-Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. heranzuziehen. Auf dieser Grundlage darf der Betriebsdruck an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 Bar absinken. Dies wird laut Brandschutzsachverständigem bei den zur Verfügung gestellten Werten erfüllt, sodass aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken bestehen. Auf Grundlage der vorhandenen Löschwasserentnahmestellen in den öffentlichen Verkehrsflächen „Schodener Straße“ und „Im Taubhaus“ sind aus brandschutztechnischer Sicht auch keine zusätzlichen Entnahmestellen auf dem Grundstück erforderlich.

## **7 Zu den Festsetzungen**

---

Dieser Bebauungsplanänderungsentwurf enthält zeichnerische und textliche Festsetzungen in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet und allgemeines Wohngebiet), die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen als Baufelder) sowie auf die Umgrenzungen von Stellplatzflächen. Des Weiteren werden die örtlichen Verkehrsflächen (Wiltinger Straße und Schodener Straße) gemäß Bestand und eventueller Anpassungsarbeiten als Verkehrsflächen festgesetzt. Für die Wohnbereiche werden Mindestvorgaben an die Zahl der Stellplätze in Bezug zu jeweiligen Wohnungsgrößen definiert. Weitere Regelungen zur Höhe der baulichen Anlagen, der Zahl der Vollgeschosse, zur GRZ, Regelungen zur Bepflanzung der Grundstücke, Regelungen zum Schallimmissionsschutz, Regelungen zur Gestaltung der Dächer und Fassaden sowie Regelungen zur Bepflanzung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich werden ebenfalls getroffen.

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Im sonstigen Sondergebiet ist gem. § 11 BauNVO die Zweckbestimmung zu definieren sowie die zulässige Art der Nutzung in Form eines abschließenden Nutzungskataloges zu bestimmen. Vorliegend ist ein Sondergebiet für die Fremdenbeherbergung geplant, in dem nur Gesamtanlagen mit Hotelzimmern, Ferienwohnungen, Restaurant, Wellness- und Fitnessbereich sowie ggf. weiteren, der Zweckbestimmung entsprechenden Einrichtungen zulässig sind. Aufgrund der geringen Größe des Sondergebietes wird es allerdings nur eine derartige Anlage geben können. Dies kann jedoch nicht so festgesetzt werden, weil die Zahl der zulässigen Anlagen nicht festgesetzt werden darf (BVerwG, Urt. v. 17.10.2019 – 4 CN 8.18).

Im allgemeinen Wohngebiet sind abweichend von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Schank- und Speisewirtschaften sollen dem fremdenverkehrlichen Bereich des Planungsareals vorbehalten bleiben.

Des Weiteren sind im allgemeinen Wohngebiet abweichend von § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil der Planung (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Für Gartenbaubetriebe ist ein erhöhter Flächenverbrauch anzunehmen. Dafür ist

das Areal städtebaulich zu wertvoll, um Nutzungen mit geringer Dichte aber hohem Flächenbedarf dort zu realisieren. Bei Tankstellen ist von Störungen der Gebietsnachbarschaft auszugehen. Unweit befindet sich in Beurig ein Gewerbegebiet an der Irscher Straße, welches als Standort für eine solche Nutzung besser geeignet ist. Es besteht im Plangebiet weder ein Bedarf noch ist der Standort geeignet für eine Tankstellenansiedlung.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen städtebaulich hinreichend konkret bestimmt.

Die GRZ I (also die GRZ für Hauptgebäude) beträgt für das Sondergebiet GRZ 0,5 und für das Wohngebiet GRZ 0,45. Die GRZ 0,45 für Wohngebiete ist durch die nicht ausgeschlossene Reihenhausbebauung begründet. Diese soll bewusst ermöglicht werden, weil auf diese Weise ein den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entsprechender Wohnraum vom 1-Zimmer-Appartement bis zur 4-Zimmer-Wohnung (siehe dazu auch unten Kapitel 7.5) geschaffen werden kann, der mit der Tiefgarage nicht nur Komfort bietet, sondern aufgrund der höheren Verdichtung auch bezahlbar ist. Das wäre ansonsten nur über Hochhaus-Solitäre mit größeren Gebäudegrundflächen und größerer Gebäudehöhen als in der Umgebung erreichbar, die sich nicht ins Stadtbild einfügen würden. Dies führt allerdings zu einer höheren baulichen Dichte als freistehende Einzelhäuser, so dass eine GRZ 0,4 zu knapp bemessen sein könnte. Mit der Festsetzung einer nur geringfügig höheren GRZ 0,45 soll lediglich die volle Ausnutzung der Regel-GRZ ermöglicht werden, indem ein ausreichender Puffer für die Genehmigungsplanung vorgesehen wird, der Befreiungen entbehrlich macht, die auch in der bis zum 22.06.2021 geltenden Fassung des § 17 BauNVO im Vollzug zugelassen werden könnten. Dies bedeutet zugleich, dass der Ermessensspielraum für darüber hinaus gehende Befreiungen kleiner wird.

Diese um 12,5% höhere Verdichtung im Vergleich zur Regel-GRZ ist an diesem innerstädtischen Standort städtebaulich vertretbar, denn die Erhöhung ist gegenüber der Regel-GRZ 0,4 für Allgemeine Wohngebiete und im Vergleich zu der für Mischgebiete geltenden Regel-GRZ 0,6 nur gering und wird kompensiert durch die Tiefgaragenfestsetzung, durch die oberirdische Stellplatzflächen mit doppelt so großem Flächenbedarf und eine innere Erschließung mit hohem Flächenverbrauch entbehrlich werden.

Dies gilt auch mit Blick auf die Umgebungsbebauung. Zwar ist die Bebauung östlich der Schodener Straße durch Einzelhausbebauung geprägt, doch wurde diese ebenfalls straßenparallel in Reihen errichtet wurde. Westlich der Schodener Straße ist die Wohnbebauung an der Straße „Im Taubhaus“ bereits durch Doppelhäuser geprägt. Dort gibt es auch bereits eine Reihenhausgruppe. Nach der Wertung des § 22 Abs. 2 BauNVO sind Reihenhausgruppen bis 50 m Länge Einzelhäusern gleichgestellt. Im an der Schodener Straße gelegenen WA 1 wird die maximal zulässige Länge zur Kompensation der höheren GRZ hingegen um 10% auf 45 m reduziert, so dass entlang der Schodener Straße im äußeren Erscheinungsbild mit keiner größeren Verdichtung zu rechnen ist also sie bei offener Bauweise in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig ist.

Außerdem wird durch die Begrenzung der Vollgeschosshöhe auf 2 Vollgeschosse im WA 2 die Regel-GFZ 1,2 für Allgemeine Wohngebiete deutlich unterschritten und durch die festgesetzten Bauhöhen (siehe dazu die Erläuterungen unten) sichergestellt, dass im WA 1 oberhalb des Straßenniveaus nur 2 Vollgeschosse möglich sind. Das dritte Vollgeschoss wird dort nur zugelassen, weil das Gelände hängig ist, die Tiefgarage jedoch eben sein muss und im bergseitigen WA 1 daher Geschosse, die innerhalb des natürlichen Geländes als Souterraingeschosse nicht auf die Vollgeschosshöhe angerechnet würden, bei gleicher Bauhöhe wahrscheinlich Vollgeschosse sein werden. Es wäre städtebaulich nicht vertretbar, an der Schodener Straße nur noch eine Bebauung zuzulassen, die den Eindruck erwecken würde, dass hier Gelände und Gebäude um ein Geschoss abgesackt seien oder bei der

Planung das Straßenniveau nicht berücksichtigt worden sei. Die Regel-GFZ 1,2 könnte bei einer GRZ 0,45 im WA 1 zwar ebenfalls um 12,5% überschritten werden, doch wird dies durch die Reduzierung der Vollgeschosszahl um 33% auf etwa gleich großer Fläche im WA 2 überkompensiert, so dass die Regel-GFZ 1,2 im Allgemeinen Wohngebiet insgesamt deutlich unterschritten wird.

Die Überschreitung der Regel-GRZ 0,4 ist daher in jedem Fall zulässig, seit diese nur noch als Orientierungswert gilt, also seit dem 23.06.2021. Die strengen Voraussetzungen für eine Überschreitung der bis zum 22.06.2021 noch als Obergrenze geltenden Regel-GRZ 0,4 gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO in der bis zum 22.06.2021 geltenden Fassung liegen allerdings vor. Darauf kommt es allerdings nicht an, wenn der Bebauungsplan mit Wirkung zum 23.06.2021 neu bekannt gemacht wird.

Ohnehin unterschreiten die festgesetzten Maße zur GRZ sowohl für das Sondergebiet als auch für das Wohngebiet das im Ausgangsbauungsplan in der Fassung der 4. Änderung für das SB-Warenhaus festgesetzte zulässige Maß von GRZ 0,8. Die Bebauung wird somit in der Folge geringer verdichtet in Erscheinung treten als der bisherige zusammenhängende Gebäudekomplex des SB-Warenhauses.

Wegen der ober- und unterirdischen Stellplätze, Zufahrten sowie Nebenanlagen außerhalb des Baufensters wird entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt, dass die GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden kann. Dies ist vorliegend erforderlich um die in Kapitel 6.1 beschriebenen Nutzungen / Nebenanlagen realisieren zu können. Mit Verweis auf den bestehenden Bebauungsplan (s. oben) mit GRZ 0,8 erzeugen die Festsetzungen keine zusätzliche bauliche Verdichtung und Versiegelung im Plangebiet gegenüber dem bislang baurechtlich Zulässigen. Ausgleichend wirken im Übrigen die großflächigen Bepflanzungen der nicht überbaubaren Grundstücksbereiche.

Die aufgehenden Gebäudeteile im WA können teilweise mit einer Tiefgarage / TGa in der untersten Ebene unterbaut werden. Da oberirdische Stellplätze nur in begrenztem Umfang möglich sind, werden sich die notwendigen Stellplätze ohne Tiefgarage allerdings nicht nachweisen lassen, so dass ein faktischer Zwang zur Errichtung einer Tiefgarage besteht, deren Ein- und Ausfahrt dann aber zwingend an der Wiltinger Straße liegen muss. Es wird festgesetzt, dass Garagengeschosse nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet werden. Für den Fall, dass entlang der Wiltinger Straße vor der Tiefgarage Souterrainwohnungen errichtet werden, die nicht Teil eigenständiger Gebäude sind, so dass die gesamte unterste Ebene ein einheitliches Geschoss bildet, oder im Tiefgaragengeschoss auch Funktionsräume (Müllbehälter, Heizung u.ä.) geplant werden, würde es sich nicht mehr um ein Garagengeschoss handeln, so dass die Tiefgarage als Vollgeschoss gelten würde. Daher wird für diesen Fall, der aus städtebaulicher Sicht keinen Unterschied macht, eine Ausnahme unter der Voraussetzung zugelassen, dass die festgesetzten Gebäudehöhen eingehalten werden.

Korrespondierend zur jeweils festgesetzten Zahl der Vollgeschosse erfolgt die Festsetzung der Gebäudehöhe. Die Festsetzungen erfolgen in Höhe über NN. Sie werden differenziert nach der Höhe von Traufe und First (bei den Gebäudeteilen mit geneigten Dächern) und der Höhe der Attika (bei Gebäudeteilen mit Flachdächern) festgesetzt. Diese Differenzierungen sind erforderlich, um die folgenden städtebaulichen Planungsziele zu erreichen:

- es soll eine höhengegliederte Dachlandschaft entstehen;
- es soll eine Topografie angepasste Bebauung (mit dem Gelände ansteigend) erzielt werden;
- zwischen maximaler Trauf- und maximaler Firsthöhe soll eine deutliche Differenz bestehen, damit die Giebelflächen ablesbar sind;

- Bereiche mit Flachdächern sollen aus funktionalen und stadtgestalterischen Gründen zur Auflockerung der Dachlandschaft ermöglicht werden. Die hierfür zu beachtenden Attikahöhen müssen stadtgestalterisch wirksam unterhalb der Firsthöhen der geneigten Dachbereiche liegen. Dachkonstruktiv bedingt liegen die Maße etwas höher als die festgesetzten Maße zur Traufhöhe.

Demnach wird in den unteren Bereichen (Wiltinger Straße) für das SO eine Firsthöhe von maximal 161,00 m über NN und eine Traufhöhe von 159,40 über NN zugelassen. Die Wiltinger Straße hat in diesem Bereich eine mittlere Höhenlage von 153,13 m über NN. Die Gebäudehöhe wird demnach knapp unter 8 m über dem Niveau der Wiltinger Straße erreichen dürfen. Da das Gelände künftig von der Wiltinger Straße aus in Richtung Schodener Straße ansteigend angelegt wird, ist diese Höhenfestsetzung erforderlich, um eine zweigeschossige Bebauung realisieren zu können. Die Traufhöhe wird analog dazu um rund 1,60 m (159,40 m über NN) niedriger festgesetzt.

Für das allgemeine Wohngebiet beträgt die Firsthöhenfestsetzung für den unteren Bereich an der Wiltinger Straße 165,80 m über NN. Die Wiltinger Straße weist hier eine Höhenlage von rund 155,82 m über NN auf. Die Wohnbebauung wird also hier bis maximal rund 10 m Höhe (einschließlich geneigtem Dach) über der Oberkante der Wiltinger Straße in Erscheinung treten können. Hier gilt analog zu den Ferienhäusern des SO (siehe oben), dass die Wohnhäuser höher im künftigen Gelände platziert sind, als der Verlauf der Wiltinger Straße vor den Häusern. Da das Gelände künftig von der Wiltinger Straße aus gleichmäßig in Richtung Schodener Straße ansteigend angelegt wird, ist diese Höhenfestsetzung erforderlich, um eine zweigeschossige Bebauung auch für die Wohnhäuser realisieren zu können. Die Traufhöhenfestsetzung erfolgt mit 163,80 m über NN rund 2 m niedriger als die zugelassene Firsthöhe.

Entlang der Schodener Straße kann nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine dreigeschossige Bebauung im WA 1 und im SO 1 entstehen. Die zulässige Traufhöhe für das WA 1 beträgt 170,60 m über NN. Der Höhenbezugspunkt der Schodener Straße vor dem Gebäude hat eine Höhenlage von rund 162,15 m über NN. Somit werden die Plangebäude an der Schodener Straße für das WA 1 eine Traufhöhe von maximal rund 8,50 m Höhe haben, also optisch straßenseitig zweigeschossig zuzüglich Dach in Erscheinung treten. Die Firsthöhe (Traufhöhe zuzüglich geneigter Dachbereich / Giebel) ist mit 172,70 m Höhe im Bebauungsplan festgesetzt. Im Verhältnis zur Schodener Straße sind die Gebäude damit rund maximal 10,60 m hoch (Firstspitze), wobei sie giebelständig, also mit der Dachschmalseite zur Straße stehen.

Für das SO 1 (Hotel) beträgt die zulässige maximale Traufhöhe 170,00 m über NN. In Bezug auf die Schodener Straße (162,39 m über NN vor dem Hotel) beläuft sich die zugelassene Traufhöhe auf rund höchstens 7,60 m Höhe über der Straße. Die Giebelflächen des geneigten Daches dürfen eine Höhe (Firstpunkt) von 173,60 m über NN nicht überschreiten. Dies entspricht einer maximalen Höhe (höchster Firstpunkt des Hotels) in Bezug auf die Höhe der Schodener Straße von rund 11,21 m.

Die Tiefgarage ist aus Lärmschutzgründen und zur Ermöglichung einer Durchgrünung des Plangebiets unverzichtbar, führt aber dazu, dass im untersten Geschoss nur sehr begrenzt Höhenunterschiede möglich sind. Zugleich müssen in den aufstehenden Gebäuden gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden. Die Höhenfestsetzungen führen dazu, dass bei zwei Vollgeschossen die Erdgeschossenebene an der Schodener Straße bereits deutlich unter Straßenniveau liegen wird. Daher konnten für das allgemeine Wohngebiet keine niedrigeren Gebäudehöhen festgesetzt werden. Im Sondergebiet musste der Tatsache Rechnung getragen werden, dass bei einem Hotel größere Geschosshöhen notwendig sind. Die Gebäudehöhen wurden gleichwohl nur geringfügig erhöht, so dass eine gleiche Geschosshöhe wie im Allgemeinen Wohngebiet bereits eine Tieferlegung der Tiefgarage im Sondergebiet

erfordert, die allerdings nur begrenzt möglich ist, da die dazu notwendige Rampe nicht mehr als 6% Gefälle haben darf.

Im Zuge der Planaufstellung wurden die Gebäudehöhen (Oberkanten oder Firsthöhen) der Bestandsbebauung an der Schodener Straße und der Straße „Im Taubhaus“ ermittelt, um bewerten zu können, wie die Planbebauung im Verhältnis zur Bestandsbebauung der Umgebung städtebaulich wirkt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 liegt die festgesetzte Firsthöhe um etwa ein Geschoss tiefer als der First des höchsten Gebäude Schodener Straße 2 und um etwa ein Geschoss höher als das niedrigste Gebäude Schodener Straße 5 auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Dies bestätigt die städtebauliche Ausgewogenheit der festgesetzten Maximalhöhe. Im Sondergebiet SO 1 liegt die zugelassene Firsthöhe um rund 1,58 m höher als das Gebäude Schodener Straße 7, 2,18 m höher als das Gebäude Schodener Straße 8, 1,06 m höher als das Gebäude Schodener Straße 9 und 2,46 m höher als das Gebäude Schodener Straße 10 (jeweils auf der gegenüberliegenden Straßenseite des geplanten Hotels gelegen). Die zugelassene Firsthöhe im SO 1 liegt aber nur um 0,90 m über der im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 zugelassenen Firsthöhe und die im SO 1 zugelassene Traufhöhe 0,60 m unter der im WA 1 zugelassenen Traufhöhe, so dass insgesamt und erst recht im Vergleich zu den Unterschieden innerhalb der Häuserzeile auf der Ostseite der Schodener Straße eine städtebauliche Ausgewogenheit besteht. Aufgrund der großen Entfernung entsteht auch keine erdrückende Wirkung der Neubebauung. Belichtung und Besonnung bleiben in ausreichendem Umfang gewährleistet, da der Lichteinfallswinkel (bezogen auf die Senkrechte) überall größer als 45° ist. Die Aussicht auf die Saar wird zwar eingeschränkt, aber nicht mehr als wenn es keinen Bebauungsplan gäbe. Es gibt bekanntermaßen auch kein Recht auf freie Aussicht. Die Festsetzungen über Bauhöhen und Firstrichtung sollen lediglich aus städtebaulichen Gründen sicherstellen, dass die Bebauung sich innerhalb des vorgegebenen Rahmens entwickelt.

Durch technische Anlagen sowie durch Dachaufbauten für Photovoltaik und Solarnutzung sind Überschreitungen der Oberkanten zugelassen worden. Da es sich nicht um vollflächige Anlagen handelt, ist dies städtebaulich vertretbar.

Die Firstrichtung wurde im Übrigen so festgesetzt, dass die Gebäude mit dem schmalen Giebel zur Straße stehen und somit die Silhouette im Bereich der Dachgeschosse durchbrochen ist und nicht monotone Dachflächenansichten das Straßenbild prägen.

### **7.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise / Tiefe der Abstandsflächen**

Es wurden Baufelder getrennt nach SO Fremdenbeherbergung und WA im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzt. Diese gestatten ausreichende Spielräume für die Positionierung der baulichen Anlagen, verdeutlichen aber auch, dass große Bereiche von baulichen Anlagen künftig freigehalten werden. Eine Tiefgarage ist innerhalb der Baugrenzen möglich und wurde in ihrer Umgrenzung durch Planzeichen ergänzend festgesetzt. Die geplanten Nebenanlagen (z.B. Anlieferung und Stellplätze) wurden durch Planzeichen positioniert. Solche Nebenanlagen einschließlich der Stellplätze sind nur in den hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen oder innerhalb der Baugrenzen zulässig. Damit wird die Sicherung ausreichender Freiraumanteile planerisch fixiert.

Die Bauweise erfolgt als offene Bauweise oder analog zur offenen Bauweise als abweichende Bauweise. Teilweise wird die Längenbeschränkung von Gebäuden in der offenen Bauweise von 50 m überschritten, teilweise unterschritten. Die entsprechend festgesetzte abweichende Bauweise läßt eine Längenüberschreitung für das SO 1 (Hotelbereich) bis maximal 60 m zu, um eine flächensparende und energieeffiziente Bebauung zu ermöglichen. Die Ferienhäuser im SO 2 sollen aufgelockert (offen) in Erscheinung treten. Daher wurde dort die offene Bauweise festgesetzt. Für das WA 2 ist eine flächensparende und energieeffiziente Reihenhausbebauung Ziel der Planung. Die Hausgruppen sind bis maximal 85 m Länge zulässig. Dies gilt analog auch für das WA 1, wobei die Baukörper nach 45 m Länge zwingend

zu unterbrechen sind, um entlang der Schodener Straße eine aufgelockerte Zeilenbebauung zu erzielen. Dem Zweck des flächensparenden und energieeffizienten Bauens entsprechend werden auch die seitlichen Abstandsflächen auf das brandschutzrechtlich notwendige Minimum von 2,50 m reduziert. Da die Abstandsflächen sich nicht überdecken dürfen, sichert dies bei gegenüberliegenden Giebelwänden einen Mindestabstand von 5,00 m. Größere Gebäudeabstände werden dadurch nicht ausgeschlossen. Bei den seitlichen Abständen werden 2,50 m als ausreichend angesehen, da für die Vorder- und die Rückseite größere Abstände einzuhalten sind. Weitergehende Reduzierungen sind gemäß § 8 Abs. 10 LBauO bei fensterlosen Wänden möglich. Dann besteht auch keine Notwendigkeit der Belichtung, Besonnung und Belüftung. Im Gebäudeschatten liegende Flächen sind für eine Bepflanzung nicht geeignet. Es bietet sich daher an, über diese Flächen fußläufige Wegeverbindungen zu schaffen, die jedoch nicht mehr als 2 m breit sein müssen. § 8 Abs. 10 LBauO stellt eine angemessene und ausreichende Regelung dar, um dies zu ermöglichen.

Für das unterste Geschoss (Souterrain) gilt die Längenabweichung bei Gebäuden dahingehend, dass nur für dieses Geschoss eine Länge von bis 185 m zum Zwecke der Realisierung einer anforderungsgemäß dimensionierten Tiefgarage ermöglicht wird. Im Untergeschoss sind Tiefgarage und Wellnessbereich Hotel zusammenhängend, so dass sich die Gebäudelänge aus Tiefgarage und Wellnessbereich zusammensetzt. Da das Souterrain entweder im Erdbereich gelegen sein wird oder baulich überdeckt ist, ist dies städtebaulich vertretbar und bezogen auf die Tiefgarage im Hinblick auf den Stellplatzbedarf auch notwendig.

In der ergänzend durch Planzeichen festgesetzten Giebelständigen Anordnung der Gebäude in Blickrichtung Schodener Straße werden die Gebäude bezogen auf die Dachlandschaft nicht als geschlossener Komplex in Erscheinung treten, da die Dachansichten unterbrochen sind. Sie werden auch auf Grund der Bauweise (Gebäudeunterbrechungen: siehe oben) nicht als geschlossener Komplex im Hinblick auf das Straßenbild der Schodener Straße erscheinen.

#### **7.4 Verkehrsanlagen**

Die Wiltinger Straße und die Schodener Straße sind als bestehende Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplanentwurf festgesetzt. Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen betreffen insbesondere die Gehweganlagen. Entlang der Wiltinger Straße werden private Stellplätze für das Sondergebiet hinter der derzeitigen Straßenkante als Senkrechtparker ermöglicht. Damit Fußgänger von ein- und ausparkenden Fahrzeugen nicht gefährdet werden, wird der öffentliche Gehweg hinter die Stellplätze verlegt, sodass man in der Planzeichnung einen Verschwenk im Gehwegverlauf ersehen kann. Im weiteren nördlichen Verlauf der Wiltinger Straße, dort wo keine Stellplatzanlage derzeit vorgesehen ist, stößt der öffentliche Gehweg sodann wieder an die Wiltinger Straße an.

Für die Schodener Straße existiert derzeit ein straßenbegleitender Gehweg auf der Ostseite. Dieser ist ausreichend. Um Gefährdungen für Fußgänger, die von der Wiltinger Straße kommen und in die Schodener Straße abbiegen, zu minimieren, wird der Gehweg der Wiltinger Straße noch bis Höhe Schodener Straße Haus-Nr. 1 und 2 weitergeführt. Dort können Fußgänger dann ungefährdet die Gehwegseite von West nach Ost wechseln.

Für die künftigen Bewohner des WA im Plan-Änderungsbereich werden private Zuwegungen zu den Häusern entlang der Stellplätze an der Schodener Straße und von dort zu den Hauseingängen geschaffen. Diese sind im Bebauungsplan nicht festzusetzen, da sie privat errichtet werden können. Weitere Zugänge erfolgen von der Gehweganlage an der Wiltinger Straße (siehe oben).

## 7.5 Stellplatzanzahl

Für den Planvollzug wird für das Sondergebiet folgender Stellplatzschlüssel vorgegeben:

- für die Fremdenbeherbergung sind je 5 Betten 1 Stellplatz nachzuweisen
- für das Hotelrestaurant und die Hotelbar ist von 1 Stellplatz je 9m<sup>2</sup> Gastrofläche auszugehen. Bis zu 2/3 des so ermittelten Stellplatznachweises können durch den Stellplatznachweis des Beherbergungsbetriebes nachgewiesen werden.

Beim Vollzug des § 47 Stellplätze und Garagen, Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) ist gemäß der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 bei Hotels 1 Stellplatz pro 2 – 6 Betten nachzuweisen, bei Gaststätten 1 Stellplatz pro 6 – 12 m<sup>2</sup> Gastraum. Es ist gängige Verwaltungspraxis, jeweils den Mittelwert anzusetzen und nur in begründeten Fällen von diesem Mittelwert abzuweichen.

Da sich das Planungsgebiet in Nachbarschaft zum Bahnhof befindet, ist davon auszugehen, dass zahlreiche Hotelgäste mit dem Zug anreisen werden. Daraus begründet sich die Reduzierung des Stellplatznachweises auf 1 Stellplatz pro 5 Betten. Die festgesetzte Tiefgaragenfläche ist groß genug, um bei einem für die Stadt Saarburg angemessenen und daher realistischerweise zu erwartenden mittelgroßen Hotel (bis zu 150 Betten) alle für die Beherbergung notwendigen Stellplätze im Sondergebiet nachweisen zu können. Dies bestätigt der Stellplatznachweis für die bereits erteilte Baugenehmigung: Für 170 Betten konnten alle 34 notwendigen Stellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen werden. .

Der Mittelwert für die Herleitung des Stellplatzbedarfs für Gaststätten ist mit 1 Stellplatz pro 9 m<sup>2</sup> Gastraum anzunehmen. Der vorgesehene Gastronomiebetrieb dient in erster Linie der Bewirtung der Hotelgäste. Die 25 oberirdischen Stellplätze ermöglichen 225 m<sup>2</sup> zusätzlichen Gastraum für Restaurantbesucher, die keine Hotelgäste sind.

Für das Wohngebiet wird ein spezifischer Stellplatzschlüssel in Abhängigkeit zur Wohnungsgröße festgesetzt.

Demnach wird

- für 1-Zimmer-Wohnungen bis max. 50 qm Wohnfläche 1 Stellplatz pro Wohneinheit für ausreichend angesehen.
- Für 2-Zimmer-Wohnungen bis max. 70 qm Wohnfläche sind 1,25 Stellplätze pro Wohneinheit im Plangebiet nachzuweisen.
- Für 3-Zimmer-Wohnungen bis max. 100 qm Wohnfläche beträgt der Nachweisbedarf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit im Plangebiet und letztlich
- für 4-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 100 qm sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit im Plangebiet herzustellen.

Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass die Zahl der in einer Wohnung lebenden Personen von der Wohnungsgröße abhängt. Außerdem soll ein Anreiz für die Errichtung kleinerer und damit erschwinglicherer Wohnungen nachfragegerecht geschaffen werden. Bei einem entsprechendem Wohnungsmix ermöglichen die festgesetzten Tiefgaragen- und oberirdischen Stellplatzflächen (bis zu 25 Pkw an der Schodener Straße und bis zu 9 Pkw an der Wiltinger Straße) auch bei voller Ausnutzung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung den Nachweis aller notwendigen Stellplätze. Dies bestätigt der Stellplatznachweis für die bereits erteilte Baugenehmigung: Es wurden 103 Stellplätze nachgewiesen für 65 Wohnungen bei einem Bedarf von 93 Stellplätzen bei nahezu vollständiger Ausnutzung der festgesetzten Grundflächenzahl (0,39/0,45).

## **7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.V.m. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen**

Im Umweltbericht erfolgt eine Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Im Vergleich von bestehendem Baurecht (Fassung des Bebauungsplanes in der 4. Änderung) mit dem hier in Rede stehenden neuen Baurecht (Entwurf der 5. Änderung) werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Im Einzelnen wird diesbezüglich auf den Umweltbericht verwiesen. Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen in Form von Begrünungsfestsetzungen. Dabei dient die Neuanlage einer Baumhecke (Maßnahme 1 gemäß Planzeichnung) auf der Südseite insbesondere der randlichen Eingrünung gegenüber der Bestandsbebauung „Am Taubhaus“ aber auch dem Ausgleich der verlorengehenden Gehölze entlang der Schodener Straße. Als innere Durchgrünung des Plangebietes erfolgt Maßnahme 2 gemäß Planzeichnung. Ziel ist die Herstellung eines ökologisch bewirtschafteten Weinberges auf den nicht bebauten Flächen insbesondere ausgehend von der Wiltinger Straße. Die Anlage des Weinberges hat neben einer naturschutzrechtlichen Ausgleichsfunktion auch die Bedeutung, den bislang als städtebaulich unansehnlichen Bereich des SB-Warenhauses künftig unter dem Thema „Weinkulturlandschaft“ aufzuwerten. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der Blickbeziehungen zum Planstandort aus Richtung der Burg und dem Saarufer als landschaftsbildaufwertende Maßnahme von nicht unerheblicher Bedeutung. Die neuen baulichen Anlagen werden sich künftig in dem von der Wiltinger Straße zur Schodener Straße gleichmäßig aufgehenden neuangelegten Gelände in einem Weinberg finden, wie dieses recht typisch für das Landschaftsbild rund um Saarburg ist.

Entlang der Schodener Straße ist eine Begrünung der Stellplatzflächen und der Vorgärten in drei Varianten zulässig:

- Die Flächen können als Landschaftsrasen hergestellt werden
- Alternativ sind die Flächen mit Bodendeckern zu begrünen. Hierbei sind heimische Arten anzuwenden.
- Die Flächen sind mit Sträuchern zu bestocken. Auch hier sind nur heimische Arten zulässig.

Die Anlage von Kies- oder Pflasterflächen oder die Anlagen von Schotterrassen sind hier nicht zulässig. Die Bereiche sollen als Grünanlagen in Erscheinung treten.

Letztlich kommt der Gliederung der Stellplatzanlagen entlang der Wiltinger Straße und der Schodener Straße eine hohe gestalterische Bedeutung zu. Insgesamt sind hier gemäß den Festsetzungen in der Planurkunde 25 Bäume als heimische Laubbäume II. Ordnung anzupflanzen. Diese Maßnahme dient zum einen der städtebaulichen Gestaltung der Stellplatzanlagen, zum anderen aber auch der Verminderung der Bodenversiegelung, der Vorbeugung von Aufheizeffekten sowie dem Ausgleich / Ersatz für verlorengehende Gehölze.

Insgesamt wird zu dieser Thematik auf die Erläuterungen im Umweltbericht verwiesen.

## **7.7 Schallimmissionsschutz**

Schutzwürdige Nutzungen im Einwirkungsbereich der Planung sind im immissionsschutzrechtlichen Sinne die vorhandene Wohnbebauung an der Schodener Straße (Ostseite) und der Straße Im Taubhaus (Nordseite) sowie die Planbebauung im WA des Bebauungsplangebietes. Im Lärmgutachten und einer ergänzenden Stellungnahme dazu werden alle maßgeblichen Schallquellen den rechtlichen Anforderungen entsprechend bewertet. Auf das Lärmgutachten und die ergänzende Stellungnahme dazu wird verwiesen.

### **7.7.1 Schutz vor planungsbedingten Gewerbelärmimmissionen**

Der im Wohngebiet entstehende Lärm wird mit Ausnahme der Stellplätze nicht als Anlagenlärm angesehen. Die Einhaltung der verhaltensbezogenen Anforderungen des LImSchG und der 32. BImSchV ist planerisch nicht steuerbar. Der durch notwendige Stellplätze in Wohngebieten verursachte Lärm wird aufgrund der Wertung des § 12 Abs. 2 BauNVO als sozialadäquat angesehen. Dies gilt auch für die durch die Planung ermöglichten 33 oberirdischen Stellplätze an der Schodener Straße. Zwar handelt es sich um relativ viele Stellplätze, doch verteilen sich die Stellplätze entlang der Straße, so dass für die einzelnen Immissionsorte immer nur wenige Stellplätze pegelbestimmend sein werden. Hinzu kommt, dass sich der überwiegende Teil der Stellplätze in der Tiefgarage mit Zufahrt von der Wiltinger Straße befindet und an der Schodener Straße daher nicht immissionswirksam sein wird. Dies bedeutet allerdings, dass an der Tiefgaragenzufahrt mit einer hohen Lärmbelastung zu rechnen ist. Die gutachterliche Überprüfung der Tiefgaragenzufahrt ergab jedoch, dass bei Einhausung der Zufahrt bis 4 m vor der Westfassade des WA der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete tags um mindestens 2 dB(A) und nachts um mindestens 4 dB(A) unterschritten wird.

Bei dem im Sondergebiet entstehenden Lärm handelt es sich um Gewerbelärm, für den die TA Lärm gilt. Nach dem Ergebnis des Lärmgutachtens können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm jedoch bei Realisierung des aktuellen Entwurfs der Vorhabenplanung und damit der realistischerweise zu erwartenden Bebauung sicher eingehalten werden. Festgesetzt wurden durch Planzeichen und / oder auch durch Text:

- eine Schallschutzwand mit 3 m Höhe ab Niveau (Oberkante) Anlieferung und 35 Länge im Bereich der Anlieferung des Hotels (Südseite des SO gegenüber der Bebauung Im Taubhaus Haus-Nr. 18 und 20) zum Schutz vor unzulässigen Geräuscheinwirkungen auf die Wohnbebauung durch Ladetätigkeit von Waren und Gütern. Die Höhenfestsetzung der Wand erfolgt einhergehend mit der Definition der unteren Bezugspunkte, um sicherzugehen, dass auch bei geneigter Höhenlage der Anlieferung die Mindesthöhe der Lärmschutzanlage an keiner Stelle unterschritten wird;
- eine Schallschutzwand mit 2 m Höhe ab Niveau (Oberkante) Stellplätze und 19 m Länge im Bereich der nördlichen 5 Stellplätze des SO gegenüber der Planbebauung im WA, südwestlicher Teil, zum Zwecke der Vermeidung unzulässiger Geräuscheinträge aus den gewerblichen Stellplätzen des SO an der Wiltinger Straße in den geplanten angrenzenden Wohnbereich. Die Höhenfestsetzung der Wand erfolgt einhergehend mit der Definition der unteren Bezugspunkte, um sicherzugehen, dass auch bei geneigter Höhenlage der Stellplätze die Mindesthöhe der Lärmschutzanlage an keiner Stelle unterschritten wird;
- Verortung der Garagen-Ein-/Ausfahrt an der Wiltinger Straße und Ausschluss weiterer Ein- und Ausfahrten an anderer Stelle zur Vermeidung ansonsten nicht auszuschließender Lärmeinwirkungen in die Umgebungsbereiche;
- Einhausung der Tiefgaragenzufahrt und absorbierende Verkleidung der Decken und Wände (bis auf einen Sockel von 50 cm Höhe) mit einem mittleren Absorptionsgrad von  $\geq 80\%$  im Bereich der Ein- und Ausfahrt bis zu einer Tiefe von 10 m gemessen von der Außenkante der Tiefgaragenöffnung.

Die sonstigen Voraussetzungen können nur im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden:

- der Ausschluss von Fahrzeugbewegungen im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) auf den Check-in-Stellplätzen des Hotels an der Schodener Straße und der Anlieferungszone einschließlich der Fahrgasse an der Südseite des SO zwischen Schodener Straße und Wiltinger Straße / Im Taubhaus. Dies ist im Bebauungsplan als organisatorische Maßnahme bauplanungsrechtlich nicht regelbar und bleibt daher der Beauftragung im Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

- Beurteilung und ggf. Beauftragung der technischen Gebäudeausstattung (Abluft, Klimageräte etc.) an Außenbauteilen insbesondere des Hotels im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren. Festsetzungen diesbezüglich können im Bebauungsplan nicht getroffen werden, da Leistung, Schallabstrahlung und Positionierung solcher Anlagen im derzeitigen Planungsstand noch nicht belastbar bestimmt sind. Im Lärmgutachten erfolgen aber plausible Annahmen im Sinne eines modellartigen Nachweises, dass die Planung auch vollzugsfähig ist.

Eine der Artfestsetzung entsprechende Gesamtanlage ist demnach immissionsschutzrechtlich realisierbar. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, bleibt es letztlich dem Bauherrn überlassen, durch geeignete planerische, bauliche oder organisatorische Maßnahmen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte sicherzustellen. Da dies auch im Genehmigungsverfahren nachgewiesen werden muss, können die Festsetzungen im Bebauungsplan auf die Schallschutzwände und die Tiefgarage bzw. Tiefgaragenzufahrt beschränkt werden.

### **7.7.2 Schutz der Wohnbebauung im Plangebiet vor vorhandenem Verkehrslärm**

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmimmissionen der Wiltinger Straße und der westlich daneben verlaufenden Bahnstrecke ein. Nach dem Ergebnis des Lärmgutachtens vom 20.01.2020 ist der Bahnlärm pegelbestimmend und führt dazu, dass auch der um 4 dB über den Orientierungswerte der DIN 18005 liegende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV ab einer Immissionshöhe von 8 m über Gelände im Bereich des Wohngebiets flächendeckend überschritten wird, so dass Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden

Aktiver Schallschutz (insb. durch Lärmschutzwände) hat Vorrang vor passivem Schallschutz (insb. durch Schallschutzfenster). Nach dem Ergebnis des Lärmgutachtens vom 20.01.2020 kann die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV durch städtebaulich vertretbare Wandhöhen jedoch nicht gewährleistet werden. Die ergänzende schalltechnische Untersuchung vom 20.10.2023 bestätigt dieses Ergebnis:

- Bei einer Lärmschutzwand zwischen Eisenbahn und Wiltinger Straße (Variante 1) würde der Orientierungswert der DIN 18005 für die Nachtzeit in 12 m Immissionshöhe auch bei 20 m Wandhöhe immer noch um mindestens 10 dB überschritten. Auch der um 5 dB über dem für allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Orientierungswert liegende Orientierungswert für Mischgebiete würde daher um mindestens 5 dB überschritten.
- Bei einer Lärmschutzwand zwischen der Wiltinger Straße und den Baugebieten (Variante 2) würde der Orientierungswert der DIN 18005 für die Nachtzeit in 12 m Immissionshöhe auch bei 10 m Wandhöhe an der westlichen Baugrenze des Wohngebiets immer noch um mindestens 10 dB und im übrigen – auch bei 20 m Wandhöhe – um mehr als 5 dB überschritten, so dass auch der Orientierungswert für Mischgebiete im gesamten Plangebiet nicht eingehalten würde.
- Bei einer 5 m vor der westlichen Baugrenze errichteten Lärmschutzwand (Variante 3) würde der Orientierungswert der DIN 18005 für die Nachtzeit in 12 m Immissionshöhe auch bei 10 m Wandhöhe an der westlichen Baugrenze des Wohngebiets immer noch um mindestens 10 dB und im Übrigen um mehr als 5 dB überschritten. Auch bei 20 m Wandhöhe könnte nur der für Mischgebiete maßgebliche Immissionsrichtwert eingehalten werden und auch dies nur bei einer lückenlosen Wand ohne offene Durchgänge.

Die erste Variante aktiven Schallschutzes ist nicht hinreichend wirksam und wegen fehlender Planungshoheit und Flächenverfügbarkeit (weder Stadt noch Investor sind Grundstückeigentümer) auch nicht umsetzbar.

In der dritten Variante aktiven Schallschutzes müsste die Lärmschutzwand 20 m hoch sein, um zumindest den für Mischgebiete maßgeblichen Orientierungswert einhalten zu können. Eine rund 300 m lange und 20 m hohe Wand in 5 m Abstand auf der Sonnenseite wäre mit gesunden Wohnverhältnissen nicht mehr vereinbar. Die Wand hätte erdrückende Wirkung und würde eine Besonnung der dahinter liegenden Fassaden vollständig ausschließen.

Auch bei der zweiten Variante aktiven Schallschutzes müsste die Lärmschutzwand 20 m hoch sein, um zumindest den für Mischgebiete maßgeblichen Orientierungswert einhalten zu können. Auch dies wäre bei einem Abstand von größtenteils nur rund 10 m von der westlichen Baugrenze im Wohngebiet mit gesunden Wohnverhältnissen nicht mehr vereinbar. Die Wand hätte bei 20 m Höhe trotz des größeren Abstands ebenfalls erdrückende Wirkung und würde die Besonnung der dahinter liegenden Fassaden zwar möglicherweise nicht vollständig ausschließen, aber zumindest in den unteren Geschossen ganz erheblich beeinträchtigen und außerdem die auch für die Wohnqualität wichtige innere Durchgrünung außerhalb der überbaubaren Flächen auf der Maßnahmenfläche M 2 (Weinberg), die auf eine Besonnung angewiesen ist, aber vollständig verschattet würde, unmöglich machen.

Passiver Schallschutz kann hingegen besseren Lärmschutz und gesunde Wohnverhältnisse im gesamten Plangebiet gewährleisten:

- Die maßgeblichen Innenraumpegel (15 dB unter Orientierungswert) können durch Schallschutzfenster in jedem Geschoss eingehalten werden. Je höher die Überschreitung des Orientierungswerts, desto größer muss das Schalldämmmaß sein. Ein ausreichendes Schalldämmmaß wird durch die festgesetzten Außenlärmpegel sichergestellt. Die Überschreitung der Orientierungswerte außen wird kompensiert durch das höhere Schalldämmmaß. Dadurch wird ein besserer Lärmschutz erreicht als durch aktive Schallschutzmaßnahmen.
- Schallschutzfenster schließen das Öffnen der Fenster zum kurzzeitigen Lüften nicht aus. Bei sommerlicher Hitze mit hohen Außentemperaturen auch in der Nacht ist Lüften kaum wirksam – die auch umgekehrt wirkende Wärmedämmung nach heutigen Vorgaben und ein Sonnenschutz sind wesentlich wirksamer, um ein Aufheizen des Gebäudes zu vermeiden. Lüftungs- und Klimaanlage sind weitere bauordnungsrechtlich zulässige Möglichkeiten, die Raumtemperaturen zu senken, so dass der Bauherr es in der Hand hat, für einen seinen Vorstellungen entsprechenden Schutz vor sommerlicher Hitze zu sorgen.

Durch passive Maßnahmen können Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) allerdings nicht geschützt werden. Diese sind jedoch nur tagsüber schutzwürdig (BVerwG, Urt. v. 16.03.2006 – 4 A 1075/04 – juris Rn. 362 m.w.N.). Abgesehen davon, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 rechtlich unverbindlich sind, handelt es sich ausdrücklich auch nur um Orientierungswerte, deren Überschreitung zwar begründungsbedürftig, aber nicht ausgeschlossen ist. Jedenfalls wenn im Innern der Gebäude durch die Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenbauteile – wie hier durch die Festsetzung passiven Schallschutzes sichergestellt – angemessener Lärmschutz gewährleistet wird, kann es im Ergebnis mit dem Gebot gerechter Abwägung vereinbar sein, Wohngebäude an der lärmzugewandten Seite des Gebiets auch deutlich über den Orientierungswerten liegenden Außenpegeln auszusetzen (OVG Schleswig-Holstein, Beschl. v. 28.08.2020 – 1 MR 4/20 – juris Rn. 45).

An der westlichen Plangebietsgrenze wird ausweislich des Lärmgutachtens vom 20.01.2020 auch ohne Schallschutzmaßnahmen der für Mischgebiete geltende Grenzwert der 16. BImSchV (64 dB(A) auch in der 5 m Höhe eingehalten und die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags (OVG Schleswig-Holstein, Beschl. v. 28.08.2020 – 1 MR 4/20 – juris Rn. 45; OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 21.04.2015 – 2 D 12/13.NE – juris

Rn. 111) um 6 dB(A) unterschritten. Daher kann hier – anders als bei Außenlärmpegeln im gesundheitsgefährdenden Bereich (vgl. zu einem derartigen Fall BVerwG, Urt. v. 22.03.2007 – 4 CN 2.06 – juris; OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 21.04.2015 – 2 D 12/13.NE – juris) – von Festsetzungen abgesehen werden, die sicherstellen, dass eine Riegelbebauung ohne Terrassen und Balkone auf der Westseite errichtet wird. Auch wenn die 16. BImSchV eine Privilegierung des Straßenbaulastträgers darstellt und für das Heranplanen von Wohngebieten an eine schon bestehende Straße eine Orientierung an der DIN 18005 geboten ist (OVG Rheinland-Pfalz, Urt. v. 07.12.2022 – 8 C 10074/22.OVG), kann die 16. BImSchV gleichwohl einen Anhaltspunkt dafür geben, in welchem Umfang eine Überschreitung der in der DIN 18005 enthaltenen Orientierungswerte mit dem Gebot gerechter Abwägung vereinbar ist (so auch ausdrücklich BVerwG, Beschl. v. 13.12.2007 – 4 BN 41.07 – juris Ls. 2 und Rn. 7; OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 21.04.2015 – 2 D 12/13.NE – juris Rn. 113). Aus Sicht der späteren Bewohner macht es keinen Unterschied, ob zuerst die Straße oder zuerst das Wohngebiet geplant wurde. Fraglich kann nur sein, ob es städtebauliche Gründe gibt, die vergleichbar gewichtig sind wie die Gründe, die den Ordnungsgeber bewogen haben, in der 16. BImSchV höhere Grenzwerte festzusetzen als die Orientierungswerte der DIN 18005. Die Begünstigung des Straßen- und Eisenbahnbaus in der 16. BImSchV hat ihren Grund darin, dass die jeweiligen Baulastträger *„im Interesse der Allgemeinheit nicht mit zu hohen Kosten für eine funktionsgerechte Infrastruktur belastet werden sollen“* (OVG Rheinland-Pfalz, Urt. v. 07.12.2022 – 8 C 10074/22.OVG). Hier wird die Überschreitung aus folgenden städtebaulichen Gründen hingenommen:

- Würde auf eine Überplanung, die Vorhaben mit schutzbedürftigen Räumen ermöglicht, verzichtet, müsste ein Gewerbegebiet festgesetzt werden. Das wäre jedoch weder mit dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG vereinbar noch mit dem Planungsziel einer touristisch/fremdenverkehrlichen Nachnutzung. Außerdem müsste Wohnbauland dann an anderer Stelle durch Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen bereitgestellt werden. Dies wäre mit dem Vorrang der Innenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB nicht vereinbar. Es ist anerkannt, dass der Trennungsgrundsatz und der Vorrang der Innenentwicklung gewichtige städtebauliche Gründe sind, die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 rechtfertigen können (OVG Schleswig-Holstein, Beschl. v. 28.08.2020 – 1 MR 4/20 – juris Rn. 45).
- Ein Teilverzicht wäre ebenfalls keine Lösung, weil die Orientierungswerte flächendeckend nicht eingehalten werden können und auch eine Begrenzung auf Mischgebietswerte flächendeckend nicht möglich ist.
- Hinzu kommt, dass das für den Tourismus wichtige Planungsziel, eine Verunstaltung des von der Burg aus wahrnehmbaren Landschaftsbildes zu vermeiden und ein für Touristen attraktives Hotel mit Blick auf Burg, Saartal und „Weinkulturlandschaft“ anzusiedeln, verfehlt würde, wenn das Plangebiet durch eine 300 m lange Lärmschutzwand vollständig abgeschirmt würde wie seinerzeit Ostberlin durch die Berliner Mauer. Aufgrund der Lage in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus und einem in Aufstellung befindlichen Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus ist dieses Planungsziel nicht nur legitim, sondern auch von besonderem Gewicht, zumal die Hotelansiedlung damit steht und fällt.

Diese Gründe sind sicher nicht weniger gewichtig als das Kostenargument des Ordnungsgebers, das keinen städtebaulichen Grund darstellt, sondern nur eine politische Entscheidung (OVG Rheinland-Pfalz, Urt. v. 07.12.2022 – 8 C 10074/22.OVG).

## **7.8 Gestalterische Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften**

Für das Plangebiet sind ausschließlich Satteldächer als ortstypische Dachform zur Unterstützung der Dachlandschaft des Umgebungsbereiches zulässig. Insbesondere für das Hotel, teilweise aber auch für Zwischenflächen zwischen den einzelnen Wohnhäusern des

WA, sind flachgedeckte Bereiche stadtgestalterisch zur Unterbrechung in der Dachlandschaft gewünscht. Daher wurden auch Flachdächer zugelassen. Diese sind zum einen zwingend extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für die Flächen des Garagengeschosses, soweit diese nicht unter die Anlage des geplanten Weinberges (s. oben) fallen. Die festgesetzte Dachform Satteldach sowie das extensiv begrünte Flachdach haben mehrere Zielrichtungen:

- der typischen Dachlandschaft des Umfeldes aber auch des umgebenden weiteren Siedlungsraumes wird entsprochen. Aus Blickrichtung Burg und Saartal wird der Planbereich durch diese Form der Dachlandschaft künftig im Verhältnis zur Bestandsbebauung mit dem großflächig fachgedeckten SB-Warenhaus sehr wesentlich günstiger Rechnung getragen;
- die Festsetzung der Satteldachbebauung i.V.m. der giebelständigen Anordnung im Verhältnis zur Schodener Straße erfüllt den Zweck, dass die Dachbereiche gegliedert sind und sich somit zwischen den Giebelflächen Sichtsituationen für die weiter östlich oberhalb gelegene Bebauung in Richtung Westen weiterhin ergeben;
- flachgedeckte Bereiche lockern in der Dachlandschaft auf und fördern Blickbeziehungen auf Grund der geringeren Höhenentwicklung. Flachdächer können besser begrünt werden als geneigte Dächer. Flachdächer sollen aber im Hinblick auf die angestrebte Bebauung mit regionalverträglicher Dachstruktur nicht vorherrschend im Plangebiet sein; Regelungen zum Verhältnis zwischen geneigten und nicht geneigten Dachflächen stellen dies sicher.

Dem Landschaftsbild zuträglich ist des Weiteren die Festsetzung der anzuwendenden Farben in der Dacheindeckung, die nur im ortstypischen dunklen Bereich (dunkelrot, anthrazit und dunkelgrau) zulässig sind. Stark reflektierende Materialeien wurden für die Dacheindeckung nicht zugelassen. Ausnahmen stellen die Zulassung von Solaranlagen dar.

Analog gilt die Vorgabe zur Unzulässigkeit von glänzenden Materialien auch für die Fassadengestaltung. Hier sind lediglich Putzflächen, Sichtbeton, Sichtmauerwerk sowie nicht glänzende Verkleidungen zugelassen worden. Auch dies fördert sehr wesentlich die Landschaftsbild- und Siedlungsbildverbesserung des Planareals gegenüber der heute bestehenden tristen Situation des leergezogenen SB-Warenhauses.

## **7.9 Westwall und archäologische Funde**

In geringer Distanz – rings um den Planbereich – befinden sich nach Angaben der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) mehrere Westwall-Objekte. Der Westwall wird als ein einheitliches Kulturdenkmal betrachtet. Für ihn gelten mit dem o.g. Erhaltungsgebot dieselben gesetzlichen Bestimmungen wie bei anderen Kulturdenkmälern auch: Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG sowie Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen. Für den Planungsbereich selbst liegen jedoch keine Kenntnisse über Westwall-Anlagen vor, so dass der Erhaltungsschutz nicht beeinträchtigt wird. Dass der Umgebungsschutz der geplanten Bebauung entgegenstehen könnte, wird auch von der GDKE nicht befürchtet und ist auch nicht zu erwarten, da das Plangebiet und dessen Umgebung bereits bebaut waren und sich an den vor allem durch die Verkehrsachsen begründeten bzw. gebildeten städtebaulichen Zusammenhängen und Sichtachsen nichts ändert.

Ergänzend wird für den Planvollzug auf Folgendes hingewiesen: Bei Bodeneingriffen ist auf untertägig vorhandene bauliche Anlagen und auf militärische Fundgegenstände zu achten. Falls vor Beginn einer Baumaßnahme eine präventive Absuche von Kampfmittel durch eine Fachfirma erfolgen sollte, hat diese Ihre Befundergebnisse der Denkmalbehörde zur Verfügung zu stellen. Die Bodeneingriffe zur Erkundung der Befundergebnisse sind unter

fachlicher Begleitung der Denkmalbehörde durchzuführen. Die Fundgegenstände sind ebenfalls der Denkmalbehörde zur Auswertung zur Verfügung zu stellen. (Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht gemäß §§ 16-19 DSchG RLP). Der Planung als solcher steht dies nicht entgegen.

## **8 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung / Planungsalternativen**

---

Die Bebauungsplanänderung entfaltet gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Ausgangsbauungsplanes (Fassung der 4. Änderung) unterschiedliche Wirkungen.

Die **Umweltwirkungen** werden im Umweltbericht erläutert und bewertet. Auf diesen wird verwiesen.

Die **städtebaulichen Wirkungen** sind zunächst im Vergleich von bestehender Planung (Fassung des Bebauungsplanes in der 4. Änderungsplanung) mit dem künftigen Baurecht (Entwurf der 5. Änderung) zu sehen. Letztlich erfolgt sodann auch die Bewertung möglicher Planungsalternativen.

Hinsichtlich des Siedlungs- und Landschaftsbildes entsteht durch die hier in Rede stehende Planungsänderung zunächst eine Verbesserung und städtebauliche Aufwertung, da das großflächig versiegelte mit einem flachen, nichtssagenden Gebäudekomplex des SB-Warenhauses bebaute Areal von diesen Anlagen und Relikten aus den 1970er Jahren durch Abbruch und Entsiegelung freigezogen wird. Die Höhenentwicklung wird dem ursprünglichen Geländeverlauf angepasst, ist maßvoll und vertretbar; für die Nachbarschaft werden keine unzumutbaren Verhältnisse geschaffen.

Aus Blickrichtung Burg und Saarufer wird sich das Planareal künftig von Dachfläche eines SB-Warenhauses mit versiegelter Stellplatzfläche aus Betonsteinpflaster und Asphalt in einen Weinhang mit darin hinein platzierten und höhengestaffelten Baustrukturen, überwiegend in Satteldachbauweise und standorttypischer Dacheindeckung, wandeln.

Aufgrund der nur in begrenzter Zahl möglichen oberirdischen Stellplätze, werden Fahrzeuge größtenteils unterhalb der künftigen Geländeoberfläche in einer Tiefgarage abgestellt werden müssen, ohne die die notwendigen Stellplätze nicht werden nachgewiesen werden können. Da das künftige Gelände nicht vollständig unterbaut werden kann und soll, wird es am Straßenrand der Wiltinger Straße und der Schodener Straße auch offene ebenerdige Stellplätze geben. Diese werden aber begrünt. Soweit Stellplätze der Wohnbebauung nicht ausreichend in der Garage untergebracht werden können, erfolgen an der Schodener Straße ergänzende Stellplatzausweisungen für die Wohnbebauung. Diese sind jedoch für ein Wohngebiet gebietstypisch und daher auch verträglich. Die Stellplatzflächen und die Tiefgaragenzufahrt sind entlang der lärmtechnisch unkritischen Wiltinger Straße angeordnet, so dass über die Schodener Straße nur die Check-In-Stellplätze und die Andienung angefahren werden. Die oberirdischen Gastronomiestellplätze und der Andienungsbereich werden durch eine Schallschutzwand abgeschirmt.

Es verbleiben nach Realisierung der Bebauung in der vorgenannt beschriebenen Form, unter Berücksichtigung der aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen, der Neugestaltung des Geländes als Teil der Weinkulturlandschaft, der Begrünung der Stellplätze und der Freiflächen sowie durch die Maßnahmen der Aufwertung der Dachlandschaft unter Beachtung der Höhenbegrenzung der Gebäude keine erkennbaren nachteiligen signifikanten Auswirkungen für die Wirkungsbereiche des Planvorhabens. Das Siedlungs- und Landschaftsbild wird eindeutig verbessert. Dass erstmalig aus Sicht der Bebauung entlang der Schodener Straße (Ostseite) auf der Westseite ebenfalls eine Bebauung entsteht, die die vorhandenen

Blickbeziehungen in Richtung Burg und Saartal (soweit bestehend) nimmt, ist dies hinzunehmen, da die künftige Bebauung weder eine erdrückende Wirkung entfaltet, noch die Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse in einem unzulässigen Rahmen eingeschränkt werden. Die Planbebauung nimmt entlang der Schodener Straße gegenüber der Bestandsbebauung mindestens rund 20 m Abstand und gegenüber der Straße „Im Taubhaus“ rund mindestens 25 m Abstand. Bezogen auf die Bebauung entlang der Straße „Taubhaus“ erfolgt die Planung auf der besonnungstechnisch irrelevanten Nordseite; für die Bebauung an der Schodener Straße liegt die künftige gegenüberliegende Bebauung auf der Westseite. Zur Bebauung „Taubhaus“ wird an der Südseite des Planänderungsbereiches ein Grünstreifen angelegt.

#### **Nutzungsalternativen für den Planstandort:**

Städtebaulich ist die Folgenutzung des SB-Warenhauses im Sinne eines Flächenrecyclings sinnvoll.

Im Hinblick auf die Umgebungsbebauung hätten auch **Einfamilienhausgebiete** festgesetzt werden können. Die Lärmvorbelastung durch Bahn und Landesstraße wäre dann jedoch ein genauso großes Problem. Die Wohnungsbaupolitik der Stadt sieht Einfamilienhausgrundstücke an anderer Stelle im Stadtgebiet vor. Die Stadt hat hierzu die Konversionsflächen der früheren französischen Streitkräfte in Planung, in der u.a. Doppel- und Reihenhausbauung sowie randlich auch freistehende Einzelhausbebauung vorgesehen ist. Des Weiteren gibt es den Bereich „Auf der Wild“, der im FNP ebenfalls für Wohnbebauung vorgesehen ist, und in diesem die Stadt schon über größere Flächen verfügt. Diese Standorte sind für die Ansiedlung eines Hotels für Touristen u.a. wegen der fehlenden, fremdenverkehrlich aber bedeutsamen Blickbeziehungen zu Burg und Saartal sowie fehlender Bahnhofsnähe wiederum weniger gut geeignet, als der Planstandort „Im Taubhaus“.

Eine **reine Flächenentsiegelung** (nach Abbruch des SB-Warenhauses und der Nebenanlagen) und Nutzung bspw. als Grünanlage fehlen der Stadt zum einen die Mittel für die Abbruchmaßnahmen und die Herstellungsmaßnahmen der Grünanlage als auch für die Folgekosten der Unterhaltung. Für die Grünanlage besteht in unmittelbarer Nachbarschaft zum Saarufer, jedoch von der Saar getrennt durch Eisenbahn und Wiltinger Straße, kein Bedarf.

Eine **gewerbliche Nutzung** auf dem Gelände zu etablieren würde im Hinblick auf die Blicksituation aus Richtung Saar und Burg aber auch in schallschutztechnischer Hinsicht wesentliche Nachteile im Verhältnis zu dem nun hier vorliegenden Planungskonzept erzeugen. Das Gewerbegebiet „Irscher Straße“ ist hierfür besser geeignet.

Die **Fortführung des Einzelhandels** am Planstandort entspricht nicht dem Einzelhandel- und Zentrenkonzept der Stadt Saarburg, welches von der Stadt in den vergangenen Jahren konsequent und städtebaulich sinnvoll umgesetzt wurde.

#### **Standortalternativen:**

Die Ansiedlung eines Hotels mit der Ausrichtung einer touristischen Fremdenbeherbergung hat spezifische Anforderungen an den Standort. Zum einen soll ein solches Hotel Nähe zum ÖPNV-Einstieg aufweisen. Zum anderen ist ein landschaftlicher Bezug sowie leichter Zugang zu den touristischen Anziehungspunkten des Umfeldes anzustreben. Vorliegend kommen hierfür insbesondere Standorte in Nähe des Bahnhofes mit guter fußläufiger Erreichbarkeit von Altstadt, Burg, Saarufer und Saartalweg bei gleichzeitiger Blickbeziehung in Richtung Fluss und Burgberg in Frage. Für das Hotel in der geplanten Form mit Ferienhäusern muss von einem Raumbedarf von knapp rund 1 ha Fläche ausgegangen werden.

In der Kernstadt Saarburg, also links der Saar, gibt es keine un bebauten oder ungenutzten Flächen nicht einmal annähernd vergleichbarer Größenordnung.

Rechts der Saar, also in Beurig, bestehen Potentiale auf Konversationsflächen sowie im Gewerbegebiet Irscher Straße. Der Zugang zum ÖPNV sowie die fußläufige Erreichbarkeit von Innenstadt, Saarufer, Burgberg und Wasserfall sind hier aber nicht gegeben. Außerdem mangelt es an einem attraktiven landschaftlichen Bezug.

Im Gewerbegebiet „Saarufer“ in Beurig gibt es keine Freiflächen.

Weiter Saarabwärts wurden u.a. die Bereiche südlich der Brückenstraße / westlich der Güterstraße (bis zur B 51) in Augenschein genommen. Unmittelbar an Brücken- und Güterstraße sind alle Flächen bebaut und in Nutzung. Auf die großen Flächen des Baustoffhandels, von der Güterstraße bis ins Saarvorland ausgreifend, hat die Stadt keinen Zugriff. Sie sind nicht zu erwerben. Die Stadt hat diesbezüglich schon zu früheren Zeiten diverse Vorstöße mit Vorschlägen zur Standortverlagerung des Betriebs unternommen.

Nördlich davon (Flurstück 157/7) liegt eine größere Freifläche mit altem Streuobstbestand. Diese wird vom Eigentümer privat bevorratet. Alle Bemühungen der Stadt zum Erwerb dieser Fläche scheiterten bislang.

Daran nördlich angrenzend liegen die Stellplatzfläche der Polizei und die Bebauung entlang der Brückenstraße. Die westlichen Teile des Areals liegen im Überschwemmungsbereich der Saar.

Nördlich der Brückenstraße, westlich der Bahn bis zur Saar, sind die Flächen stärker durch das Überschwemmungsgebiet der Saar eingeschnürt. Das Gelände des ehemaligen Saarhotels in der Brückenstraße 4 steht zum Verkauf an. Es wurde erwogen das Gelände zu erwerben, um es für die Neuansiedlung eines Hotels zu entwickeln. Bei der Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten stellte sich jedoch heraus, dass die Fläche allein (ca. 2.000 m<sup>2</sup>) zu klein ist und große Teile im überschwemmungsgefährdeten Bereich bzw. im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der Saar liegen, in dem keine Baugebiete ausgewiesen werden dürfen. Mit dem angrenzenden Areal von Post, Steuerberatung und den rückwärtigen Hallen würde sich die Fläche auf bis zu 7.500 m<sup>2</sup> erweitern lassen. Diese Flächen werden aber noch genutzt und stehen aktuell und auf absehbare Zeit nicht zum Verkauf. Die Stadt hat angesichts der fehlenden Entwicklungsperspektive von einem Ankauf abgesehen und sich dafür entschieden, durch einen Bebauungsplan (Bebauungsplan „Brückenstraße – Saarufer“) lediglich die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die künftige Entwicklung vorzugeben, die in der Hand der Eigentümer liegt. Eine Veränderungssperre sichert die Planung zwar ab. Ob und wann dort wieder eine Hotelnutzung erfolgt, ist jedoch ungewiss.

Weiter nördlich liegt die Seniorenresidenz Saarblick und dann folgt *Kellersgarten* und Hotel *Villa Keller*. Die Bereiche sind in Nutzung und nicht verfügbar. Wiederum weiter nördlich nähern sich Bahnstrecke und Saarufer stark, so dass keine ausreichenden Freiflächen mehr bestehen.

Die Stadt hatte die im Plangebiet liegenden Flächen erworben, um die Planung auch umsetzen zu können. Dies ist auch gelungen. Die Flächen konnten an einen Inverstor weiterveräußert werden, die Baugenehmigung für das Hotel wurde bereits erteilt und mit dem Bau auch schon begonnen. Für den Erwerb des Areals hatte die Stadt Saarburg erhebliche finanzielle Mittel aufgewendet und sie hat dies mit dem Ziel getan, die Entwicklung des Gebietes in Richtung Anreicherung der fremdenverkehrlichen Angebote der Touristenstadt Saarburg zu lenken. Damit ist die Planung konsequent, städtebaulich sinnvoll und im Vergleich zu den bestehenden und erörterten Planungsvarianten mit erheblichen Vorteilen für die Stadtentwicklung behaftet.

## **9 Umweltprüfung**

---

Zur Planung wurde die Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Die Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge dieses Vorverfahrens (Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB) darum gebeten, ihre Belange, soweit sie für die Umweltprüfung relevant sind, entsprechend mitzuteilen.

Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

## **10 Gutachten**

---

Zur Bebauungsplanänderung wurden Gutachten erstellt wie folgt:

- a) Zum Schallimmissionsschutz bzgl. der auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche aus Straßen- und Bahnverkehr sowie den planungsinduzierten Verkehrsgeräuschen in der Umgebung des Plangebietes an der Wiltinger Straße und der Schodener Straße. Des Weiteren werden im Zuge der Schallimmissionsprognose die gewerblichen Geräuschemissionen, herrührend aus der Anlieferung, der Zu- und Abfahrt der Hotelgäste für den Check-in, die Vorfahrt vor das Hotel mit einem Bus, die Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt sowie der Bereich der Stellplätze bewertet.
- b) Im Hinblick auf die Verkehrserzeugung des Plangebietes und die Abwicklung im bestehenden Netz liegt ein Verkehrsgutachten vor.
- c) Im Hinblick auf insbesondere die Regenwasserbewirtschaftung und Ableitung in das bestehende Netz sowie die Schmutzwasserbeseitigung liegt eine entwässerungstechnische Begleitplanung vor.

Im Umweltbericht erfolgen die Erläuterungen und Bewertungen zu den Gutachtenergebnissen.

Im Hinblick auf den Artenschutz erfolgt die Abarbeitung ebenfalls im Umweltbericht.

## **11 Planvollzug**

---

Der Bebauungsplan wird als projektbezogene Angebotsplanung seitens der Stadt in einem Änderungsverfahren des bestehenden Bebauungsplanes aufgestellt. Es ist zulässig, Spielräume für die Objektplanung zu belassen und von einer Durchführungsverpflichtung abzusehen.