



## Inhaltsverzeichnis

<b>A) Grundlage .....</b>	<b>2</b>
<b>B) Anlass und Ziel der Planung.....</b>	<b>2</b>
<b>C) Verfahrensablauf .....</b>	<b>3</b>
<b>D) Berücksichtigung der Umweltbelange .....</b>	<b>3</b>
<b>E) Gutachten.....</b>	<b>4</b>
<b>F) Ergebnis der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit.....</b>	<b>5</b>
<b>G) Planungsalternativen .....</b>	<b>6</b>

## **A) Grundlage**

---

Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen

- über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und
- aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Das Bebauungsplangebiet „Im Taubhaus – 5. Änderung“ befindet sich im Stadtteil Beurig zwischen der Wiltinger Straße im Westen, der Schodener Straße im Osten sowie der Bebauung entlang der Straße Im Taubhaus im Süden.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Fläche von ca. 2,38 ha.

## **B) Anlass und Ziel 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. 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 nahe des Bahnhofs, der Innenstadt, der Saar, zum Saar-Radweg und den Blickbeziehungen in Richtung Burg und Saartal soll der Fokus auf eine touristische / fremdenverkehrliche Nachnutzung gelegt werden.

Ein 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 großflächigen Flachbaus des ehemaligen Verbrauchermarktes und

Neubebauung regionalangepassten Bauweise und einem ansprechenden Freianlagenkonzept.

Für den Bebauungsplan ist ein Regelverfahren nach den Vorschriften des BauGB vorgesehen. Die Planung erfolgt als sogenannter projektbezogener Angebotsbebauungsplan. Zum Bebauungsplanverfahren wird die Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren fortgeschrieben. Nach Abschluss des Verfahrens wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

### **C) Verfahrensablauf**

---

Der Rat der Stadt Saarburg hat gem. § 2 Abs. 1 am 19.02.2013 die Durchführung der 5. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Beschluss wurde am 26.06.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgten am 16.05.2019.

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 04.07.2019 bis 09.08.2019 öffentlich ausgelegen. Zeitraum und Ort der Auslegung des Planentwurfes wurden am 26.06.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB frühzeitig beteiligt. Ihnen wurde mit Schreiben vom 04.07.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme bis 09.08.2019 gegeben.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 15.06.2020 bis 17.07.2020 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 03.06.2020 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde mit Schreiben vom 03.06.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 17.07.2020 gegeben.

Der Stadtrat hat die eingereichten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und aus der Öffentlichkeit aus den vorgenannten Verfahrensschritten in seiner Sitzung am 18.02.2021 geprüft und die erforderliche Abwägung durchgeführt. Daraufhin wurde der Bebauungsplan in gleicher Sitzung als Satzung beschlossen.

### **D) Berücksichtigung der Umweltbelange**

---

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist es bei der Aufstellung von Plänen erforderlich für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Durch die Umweltprüfung wird erarbeitet und beschrieben, wie sich ein Projekt auf Menschen (einschließlich der menschlichen Gesundheit), Tiere, Pflanzen, Boden und Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaft & Erholung, biologische Vielfalt sowie Kultur- & Sachgüter und den Wechselwirkungen untereinander auswirken kann.

Überörtliche Umweltbelange wie Biotopverbundflächen, Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope und sonstige Pläne im Sinne des Umweltschutzes werden vom Vorhaben nicht nachhaltig beeinträchtigt. Auch liegt das Planareal nicht in einem Überschwemmungsgebiet gemäß §§ 88 ff LWG.

Nachfolgend findet in tabellarischer Form eine Bewertung der Schutzgüter statt. Die Bewertung beruht auf dem Einfluss des Vorhabens mit dessen Wirkungen auf die Naturgüter, den Menschen, Kultur- und Sachgüter sowie auf die Wechselwirkungen untereinander. Die Darstellung basiert auf einem 3-Stufen-Modell: Geringe, mittlere und hohe Beeinträchtigungsintensität.

Schutzgut	Bewertung der Beeinträchtigung
Mensch	Mittlere Beeinträchtigungsintensität
Tiere, Pflanzen und Biotope, biologische Vielfalt	Hohe Beeinträchtigungsintensität
Boden	Geringe Beeinträchtigungsintensität
Wasser	Geringe Beeinträchtigungsintensität
Klima, Luft	Geringe Beeinträchtigungsintensität
Landschaft, Erholung	Geringe bis mittlere Beeinträchtigungsintensität
Kultur- und sonstige Sachgüter	Keine Beeinträchtigung
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Geringe Beeinträchtigungsintensität</b>

Insgesamt ist durch das Vorhaben kumulativ eine geringe Beeinträchtigungsintensität zu erwarten. Dies wird vor allem durch die Vermeidung zusätzlicher Versiegelung bewirkt. Eine mäßige bis hohe Beeinträchtigungsintensität ist für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu beschreiben, da durch den vorgezogenen Abriss und die geplante Rodung Ruhestätten und potenzielle Fortpflanzungsstätten von streng und besonders geschützten Tierarten zerstört werden. Diese sind und wurden bereits in geeignetem Umfang ausgeglichen. Auch geht durch das Vorhaben ein schutzbedürftiges Biotop verloren.

Der Großteil der überplanten Biotopstrukturen sind stark anthropogen überprägt und demnach vorbelastet. Besonders die versiegelte Parkplatzfläche und das Gebäude sind aus vegetationskundlicher Sicht unbedeutend.

Die Eingriffsbilanzierung hat ergeben, dass der Eingriff – im Besonderen die baubedingte Vegetationsbeseitigung - durch ein internes Maßnahmenkonzept (Anlage von Grünflächen) adäquat ausgeglichen werden kann.

Die dargestellten Maßnahmen sind zu kontrollieren, so dass die Funktionserfüllung des Naturhaushaltes und der Landschaft weiterhin gewahrt bleibt.

## E) Gutachten

Zur Bebauungsplanänderung wurden Gutachten erstellt:

- Zum Schallimmissionsschutz bzgl. der auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche aus Straßen- und Bahnverkehr sowie den planungsinduzierten Verkehrsgeräuschen in der Umgebung des Plangebietes. Des Weiteren werden im Zuge der Schallimmissionsprognose die gewerblichen Geräuschemissionen bewertet.
- Im Hinblick auf die Verkehrserzeugung des Plangebietes und die Abwicklung im bestehenden Netz liegt ein Verkehrsgutachten vor.
- Für die Regenwasserbewirtschaftung und Ableitung in das bestehende Netz sowie die Schmutzwasserbeseitigung liegt eine entwässerungstechnische Begleitplanung vor.
- Eine Prüfung und Beurteilung artenschutzrechtlicher Belange erfolgt im Umweltbericht.

## **F) Ergebnis der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit**

---

### **1 Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurden zu der Planung von 3 Bürgern Anregungen vorgetragen, die im Rahmen der Abwägung behandelt wurden. Von zwei weiteren Bürgern liegen Schreiben vor, die zwar nicht im offiziellen Verfahrensschritt eingegangen sind, dennoch aber in der Abwägung behandelt wurden.

Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden insgesamt 25 Stellungnahmen abgegeben, von denen 13 abwägungsrelevant waren.

### **2 Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 4 BauGB**

In der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden zu der Planung von zwei Bürgern Anregungen vorgetragen, die im Rahmen der Abwägung behandelt wurden.

Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden insgesamt 19 Stellungnahmen abgegeben, von denen 11 abwägungsrelevant waren.

Der Stadtrat hat die eingereichten Stellungnahmen aus den beiden Verfahrensschritten in seiner Sitzung am 18.02.2021 geprüft, die erforderlichen Abwägungen durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt. Es wurde mitgeteilt.

Anpassungen zur Offenlage:

- Anpassung der Textfestsetzungen
- Redaktionelle Anpassung der Begründung
- Erstellung eines Umweltberichts
- Die freizuhaltenden Sichtdreiecke der Einmündungen werden im Bebauungsplan der Planoffenlage dargestellt.
- Anpassung des Schallgutachtens
- Abstimmung eines Entwässerungskonzeptes

Anpassungen zum Satzungsbeschluss:

- Redaktionelle Anpassungen in der Begründung.

Nach der Inkraftsetzung des Bebauungsplanes wurde dieser in einem Normenkontrollverfahren durch das OVG Rheinland-Pfalz für unwirksam erklärt. Die im Normenkontrollverfahren zur Unwirksamkeit des Planes führenden Gründe wurden in einem ergänzenden Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB korrigiert und es wurde eine erneute Offenlage durchgeführt.

Die Änderungen für die erneute Offenlage umfassten:

- Die Begründung zur Überschreitung der GRZ-Obergrenze um 0,05, (GRZ. 0,45 für das WA 1) wurde in der Begründung zum Bebauungsplan geändert.
- Dass die Begründung teilweise vorhabenbezogen formuliert war, wurde in der Begründung zum Bebauungsplan geändert.
- Dass Möglichkeiten für aktiven Lärmschutz (Schallschutzwand) für die Bebauung im Plangebiet vor vorhandenem Verkehrslärm (Bahn und Wiltinger Straße) unzureichend untersucht worden waren, wurde in einem ergänzenden Schallgutachten untersucht und neu abgewogen. Die Berechnungen erfolgten nach DIN 18005 (Orientierungswerte) statt nach der 16. BImSchV (Richtwerte). Dies wurde im Schallgutachten und durch Änderung der Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung beachtet.

Der Stadtrat hat die eingereichten Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage in seiner Sitzung am 14.03.2024 geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt. Es wurde mitgeteilt.

Anpassungen erfolgten zum erneuten rückwirkenden Satzungsbeschluss in der Begründung zu den zu beachtenden gesetzlichen Pflichten gemäß §§ 16-19 DSchG und die Hinweise auf der Planurkunde wurden um Maßnahmen des baulichen Objektschutzes bzw. einer angepassten Bauweise im Hinblick auf Starkregenereignisse aufgenommen.

## **G) Planungsalternativen**

---

### **1 Nutzungsalternativen für den Planstandort**

Städtebaulich ist die Folgenutzung der leergezogenen Immobilie des SB-Warenhauses im Sinne eines Flächenrecyclings sinnvoll. Für eine andere Nutzung ist das innenstadtnah gelegene Areal stadtentwicklungspolitisch zu wertvoll. So kommt die Nutzung für eine Einfamilienhausbebauung nicht in Frage, da innerstädtisch größere Verdichtungen seitens der Stadt angestrebt werden. 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 Reihenhausbebauung 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. Für Einfamilienhausgebiete soll das Areal daher nicht genutzt werden.

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.

### **2 Standortalternativen**

Die Ansiedlung von Einrichtungen touristischer Fremdenbeherbergung hat spezifische Anforderungen an den Standort. Zum einen soll eine solche Ansiedlung 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. Die Planung hat einen Raumbedarf von knapp rund 1 ha Fläche.

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.

Der mit der vorliegenden Planung verbundene Standort „Taubhaus“ steht bereits im Eigentum der Stadt und kann daher für die vorgesehenen Zwecke beplant werden kann, weil die Planung vollzugsfähig ist. Auf diese Art und Weise kann die Umsetzung der Planung auch zeitnah gelingen. Für den Erwerb des Areals hat die Stadt Saarburg bereits 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.

Gleichwohl steht diese Planung der späteren Entwicklung weiterer Beherbergungskapazitäten in Saarburg auch nicht entgegen, wenn die Voraussetzungen dafür bestehen oder geschaffen werden können.