



Stadt Saarburg

# **Bebauungsplan „Quartier de Lattre, Teil I“**

## **BEGRÜNDUNG**

Planfassung zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

## **SATZUNG**

Stand: **13.12.2017**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I</b>	<b>WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass / Planungserfordernis	3
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	3
1.3	Verfahren	3
<b>2</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>4</b>
2.1	Lage und Größe des Plangebietes	4
2.2	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	5
2.3	Umgebung des Plangebietes	6
<b>3</b>	<b>Planungsvorgaben</b>	<b>6</b>
3.1	Raumordnung und Landesplanung	6
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
3.3	Bestehendes Baurecht	10
3.4	Informelle und sonstige Planungen	10
3.5	Fachplanungen und Fachbelange	14
<b>4</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>15</b>
4.1	Städtebauliches Konzept	15
4.2	Planungs- und Standortalternativen	16
<b>5</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>16</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	16
5.2	Maß der baulichen Nutzung	17
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen	18
5.4	Verkehrsflächen	19
5.5	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	19
5.6	Grünordnerische Festsetzungen	19
5.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
<b>6</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>19</b>
6.1	Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und zentrale Versorgungsbereiche	19
6.2	Auswirkungen auf den Verkehr	21
6.3	Umweltauswirkungen	22
<b>7</b>	<b>Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung</b>	<b>33</b>
<b>8</b>	<b>Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung</b>	<b>33</b>
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>33</b>
<b>II</b>	<b>VERWENDETE UNTERLAGEN .....</b>	<b>34</b>

# I WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

## 1 Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren

### 1.1 Planungsanlass / Planungserfordernis

Durch den Abzug der französischen Garnison im Jahr 2010 entfiel das Gelände der „Französischen Liegenschaften“ aus der Nutzung und wurde von den französischen Streitkräften an die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), übergeben. Im Rahmen durchgeführter vorbereitende Untersuchungen zu den französischen Liegenschaften (2009) sowie ergänzender Marktgutachten und im Rahmen der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Saarburg wurden bereits frühzeitig grundsätzliche Entwicklungsmöglichkeiten und Nutzungsvorstellungen für die Liegenschaft überprüft.

Das ca. 25 ha große Gelände der ehem. Kaserne de Lattre soll nun als gemischtes Stadtquartier nachgenutzt werden.

In einem ersten Schritt soll im Nordwesten des ehem. Kasernengeländes die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung und die Umnutzung eines Bestandsgebäudes zum Schulungszentrum planungsrechtlich vorbereitet werden. Hierzu wird der Bebauungsplan „Quartier de Lattre, Teil I“ aufgestellt.

### 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Schaffung einer wohnungsnahen Versorgung im Stadtteil Beurig und dadurch Abbau vorhandener Versorgungsdefizite.
- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Ansiedlung wohnungsnaher Einzelhandelseinrichtungen zur Nahversorgung und zur Nach- / Umnutzung eines ehem. militärischen Unterkunftsgebäudes.
- Wiedernutzung eines Teilgebietes der ehem. Kaserne zur Umsetzung eines Schulungszentrums des Bundesamts für Familie und zivilgesellschaftliche Aufgaben in Kooperation mit der Arbeiterwohlfahrt (AWO).

### 1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB liegen wie nachfolgend dargelegt vor:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Wiedernutzung einer innerstädtischen Brache (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB).

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt maximal 17.614 m<sup>2</sup>. Damit beträgt die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB besteht nicht. (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Bezeichnung	Größe Baugebiet (ca. m <sup>2</sup> )	Festgesetzte GRZ	Zulässige Grundfläche (ca. m <sup>2</sup> )
Sondergebiet 1 „Nahversorgung“	13.300	0,8	10.640
Sondergebiet 2 „Schulungszentrum“	8.903	0,8	7.123
<b>Summe</b>	<b>22.203</b>		<b>17.763</b>

- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Vogelschutzgebieten im Sinne des BNatSchG bestehen nicht (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird gem. § 13a (2) i. V. m. § 13 (3) BauGB abgesehen. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist demnach nicht notwendig.

Gleichwohl sind die speziellen Umweltauswirkungen (insbesondere Lärm- und Artenschutz) der Planung zu ermitteln und zu bewerten. Die Ergebnisse sind unter Kap. 6 „Auswirkungen der Planung“ dargestellt.

## 2 Plangebiet

### 2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Beurig unmittelbar südlich angrenzend an die Bundesstraße 407 und östlich der B 51 (Abbildung 1).

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich im Nordwesten der ehemaligen Kaserne de Lattre und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Irscher Straße sowie die Bundesstraße 407,
- im Süden und Osten durch die Restflächen der ehem. Franz. Kaserne De Lattre und
- im Westen durch die Bundesstraße 51.

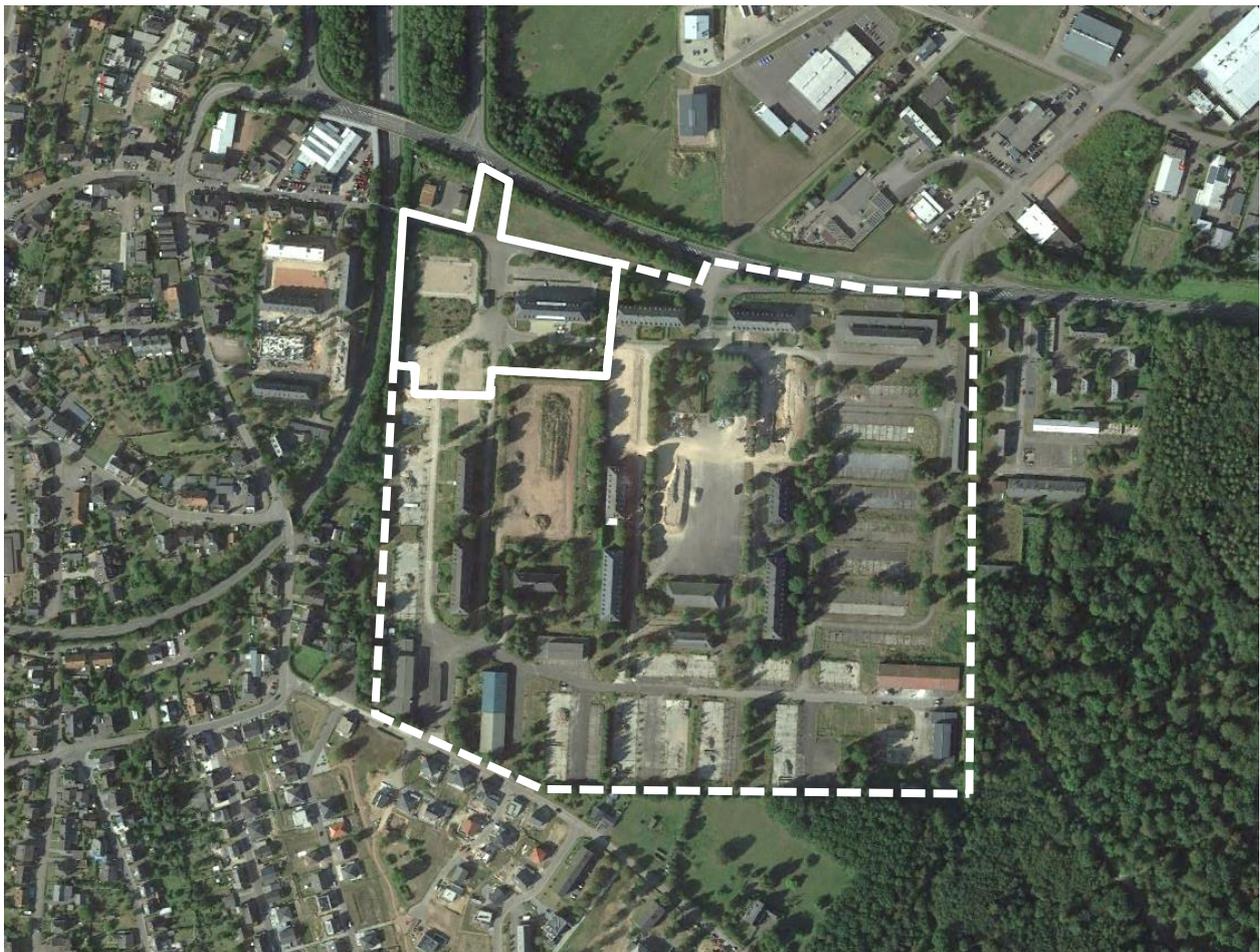
Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,6 ha.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke:

**Tabelle 1:** *Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans  
 (Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung)*

Flur 16				
216/9	216/12	220/7	220/8*	220/10*
216/11*	216/14*	216/15*	354/28	
Flur 17				
341/7*				

(\* Flurstücke liegen nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes)



**Abbildung 1:** *Luftbild mit Lage und Abgrenzung des Plangebiets (durchgezogene Linie) und Abgrenzung der ehem. Kaserne de Lattre (gestrichelte Linie)*

## 2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Innerhalb des Plangebiets bestehen ein dreigeschossiges Unterkunftsgebäude und ein eingeschossiges Wachgebäude einschließlich Einfriedung. Für das, seit dem Abzug der französischen Truppen im Jahr 2010, untergenutzte Unterkunftsgebäude wurde eine Baugenehmigung erteilt, die ein Schulungszentrum im Bestandsgebäude inklusive der

notwendigen baulichen Maßnahmen vorsieht. Eine zweigeschossige Offiziersmesse im Bereich des künftigen Sondergebietes „Nahversorgung“ wurde bereits zurückgebaut.

Das Plangebiet ist über eine Zufahrt an die Irscher Straße und über diese an die B 407 verkehrlich angebunden. In Richtung Westen besteht zudem eine fußläufige Verbindung zum jenseits der B 51 gelegenen Siedlungsbereich und zur Ortsmitte Beurig.

Dem Unterkunftsgebäude vorgelagert ist eine Parkplatzfläche, die von der Irscher Straße aus erschlossen wird und nicht in den eingezäunten Bereich der ehem. Kaserne eingeschlossen ist.

Die ehem. Kasernenanlage ist derzeit eingezäunt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

### **2.3 Umgebung des Plangebietes**

Südlich und östlich grenzen an das Plangebiet weitere Flächen der ehem. Kaserne an. Hier befinden sich u.a. weitere Unterkunfts-, Kantinegebäude, Werkstätten und Fahrzeughallen.

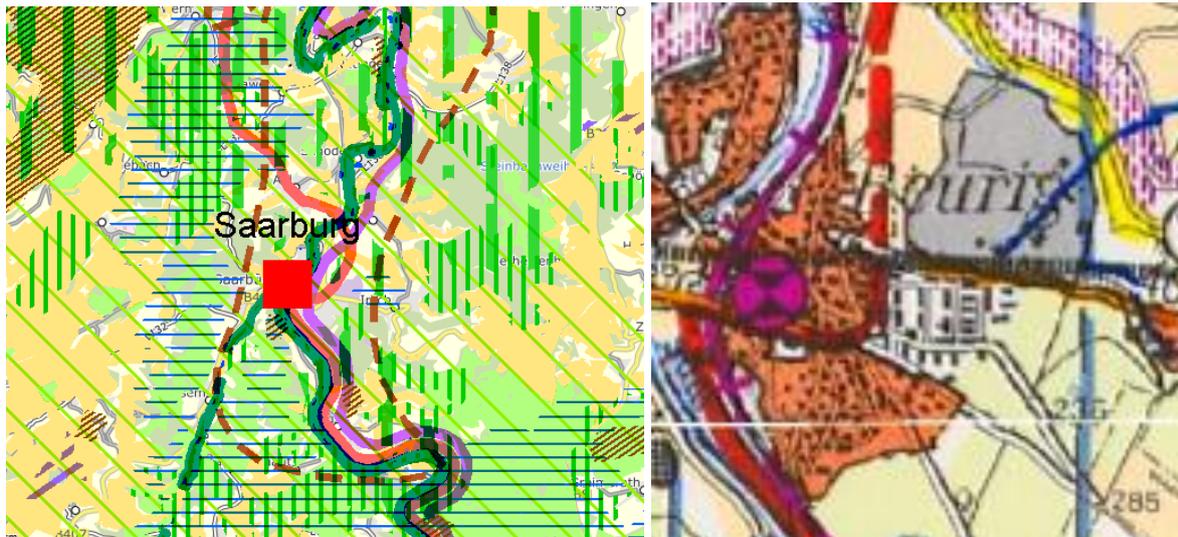
Nördlich des Plangebiets befinden sich Grünflächen sowie ein vom THW genutztes Grundstück mit einer Halle / Garage. Daran schließt sich die B 407 an. Nördlich der B 407 befinden sich überwiegend landwirtschaftliche Flächen. Die Flächen liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Irscher Straße“ und sollen als Gewerbe- und Industriegebiet entwickelt werden (vgl. Kap. 3.3).

Westlich an das Plangebiet angrenzend verläuft die tiefergelegte B 51. Jenseits der Bundesstraße befindet sich ebenfalls ehem. militärisch genutzte Flächen (Cité Sud mit Unterkunftsgebäuden) sowie gewerbliche Nutzungen (u.a. Landmaschinen- und Kfz-Handel). Von den Bundesstraßen geht eine begrenzende Wirkung und Barrierefunktion aus.

## **3 Planungsvorgaben**

### **3.1 Raumordnung und Landesplanung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV – Stand 2008, Zweite Teilfortschreibung 2015) sowie im Regionalen Raumordnungsplan für die Region Trier (RROP – Stand 1985 / Teilfortschreibung Einzelhandel 1995) niedergelegt.



**Abbildung 2:** Ausschnitt aus dem LEP IV (links) und dem RROP Region Trier 1985 (rechts)

Saarburg ist gemäß LEP IV (Teil B: Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung; Entwicklung) als Mittelzentrum eingestuft. Als solches hat Trier die Region mit hochwertigen Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs zu versorgen. In den Oberzentren soll insbesondere durch geeignete Maßnahmen im Bereich der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen die Tragfähigkeit überörtlich bedeutsamer Einrichtungen sichergestellt werden.

Die Gesamtkarte des ROPL trifft aufgrund der damaligen militärischen Nutzung für das Plangebiet keine Festlegungen.

### 3.1.1 Nachhaltige Siedlungsentwicklung

*„Die quantitative Flächenneuinanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen.“ (Z 31 LEP IV)*

In der Erläuterung zu diesem Ziel wird ausgeführt, dass das Flächenmanagement auf die vorrangige Inanspruchnahme bestehender Flächenpotenziale auszurichten ist. Städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes sowie die Nutzung von zivilen und militärischen Konversionsflächen haben Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.

Das Ziel wird durch die vorliegende Planung durch die Nach- / Umnutzung einer innerörtlich brachgefallenen Militärliegenschaft erfüllt.

### 3.1.2 Einzelhandel

Hinsichtlich der geplanten Einzelhandelsnutzung sind insbesondere die folgenden Ziele und Grundsätze relevant. Wenn sowohl der RROP als auch des LEP IV vergleichbare Ziele und Grundsätze enthalten, werden nachfolgend die aktuelleren Ziele und Grundsätze des LEP IV aufgezeigt.

### **Zentralitätsgebot (Z 57 LEP IV, Z 1 RROP)**

*„Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.“*

Die geplanten Einzelhandelsbetriebe entsprechen dem Zentralitätsgebot des LEP IV. Die Stadt Saarburg ist im RROP als Mittelzentrum ausgewiesen.

### **Städtebauliches Integrationsgebot (Z 58 LEP IV, Z 1 RROP)**

*„Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen zulässig. Die städtebaulich integrierten Bereiche (»zentrale Versorgungsbereiche« im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.“*

Im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Saarburg aus dem Jahr 2013 wurde zur Stärkung der Nahversorgung im Stadtteil Beurig empfohlen, auf dem Konversionsareal, auf dem sich der Planstandort befindet, einen weiteren zentralen Versorgungsbereich mit ergänzenden Funktionen für die Stadtteilversorgung zu entwickeln.

Aufgrund der Standortlage in einem geplanten zentralen Versorgungsbereich wahrt das Planvorhaben, bei dem es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment handelt, das städtebauliche Integrationsgebot.<sup>1</sup>

### **Nichtbeeinträchtigungsgebot (Z 60 LEP IV)**

*„Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.“*

Nach dem Ergebnis der städtebaulichen Auswirkungsanalyse<sup>2</sup> zu dem geplanten Einzelhandelsvorhaben ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von etwa 2.100 m<sup>2</sup> sowie mehreren kleinen Mieteinheiten mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 350 m<sup>2</sup> als städtebaulich verträglich einzustufen.

Wesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Saarburg oder in benachbarten zentralen Orten sind demnach nicht zu erwarten.

---

<sup>1</sup> BBE Handelsberatung GmbH: Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Supermarktes in Saarburg-Beurig für die Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg, September 2015.

<sup>2</sup> BBE Handelsberatung GmbH: Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Supermarktes in Saarburg-Beurig für die Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg, September 2017.

### **Agglomerationsverbot (Z 61 LEP IV)**

*„Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbeschränkungen entgegenzuwirken. Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.“*

Es handelt sich um einen städtebaulich integrierten Bereich. Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ist der Standort als zentraler Versorgungsbereich der Nahversorgung und damit als Nahversorgungszentrum ausgewiesen.<sup>3</sup> Dadurch steht die Planung dem Agglomerationsgebot nicht entgegen.

### **Kongruenzgebot (G 4 RROP, G 40 RROPE)**

*„Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen.“*

Geplant sind ein Lebensmittelvollsortimenter und weitere untergeordnete Handelsbetriebe mit sonstigen nahversorgungsrelevante Sortimente mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.500 m<sup>2</sup> zur Nahversorgung der angrenzenden Gebiete im Stadtteil Beurig. Der Umfang und die Zweckbestimmung entsprechen der zentralörtlichen Funktion und dem örtlichen Standort gem. Einzelhandelskonzept der Stadt Saarburg. Dadurch steht die Planung dem Kongruenzgebot nicht entgegen.

## **3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für die Bereiche des Plangebiets ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan jeweils eine Sonderbaufläche (geplant) dargestellt (vgl. Abbildung 3).

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht somit dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuches. Im Wege der Berichtigung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 ist der Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche (bestehend) zu korrigieren.

---

<sup>3</sup> BBE Handelsberatung GmbH: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Saarburg, Köln, Juni 2013.

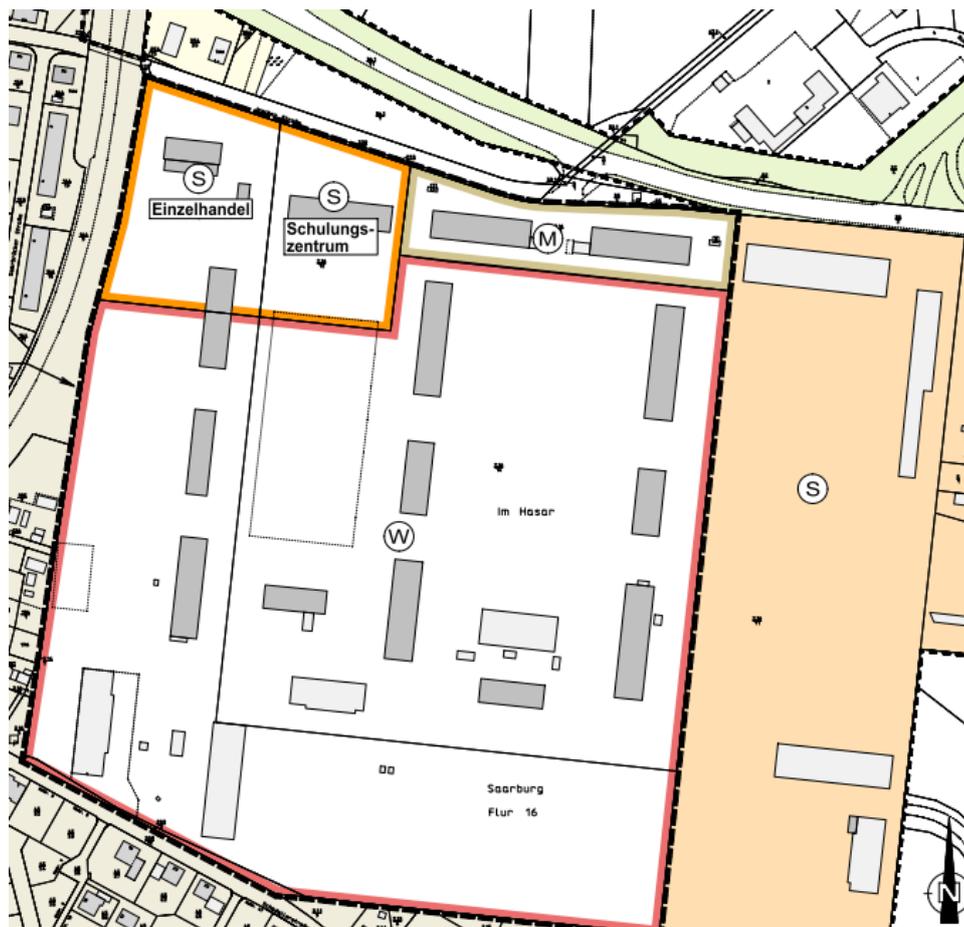


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

### 3.3 Bestehendes Baurecht

Für das Plangebiet liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor.

Für die Flächen nördlich der B 407 bestehen die rechtskräftigen Bebauungspläne „Irscher Straße“ und „Irscher Straße II“. Die Flächen entlang der B 407 werden als Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO und die nördlichen Teilflächen als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO festgesetzt. Die Flächen zur freien Landschaft hin sind als Ausgleichsflächen festgesetzt. Eine Umsetzung des Bebauungsplans „Irscher Straße II“ ist in Form eines ersten Bauabschnittes erfolgt.

### 3.4 Informelle und sonstige Planungen

#### 3.4.1 Stadtentwicklungskonzept Saarburg 2020

Vor dem Hintergrund der bestehenden Konversionsaufgaben sowie laufender Planungsaktivitäten steht die Einbindung der Konversionsmaßnahme sowie sonstiger laufender und zukünftiger Aktivitäten der Stadtentwicklung in eine Gesamtkonzeption im Vordergrund. Thematischer Handlungsschwerpunkt bzw. Ziel der Stadtentwicklung allgemein ist es, das ausgeprägte Image der Stadt Saarburg als Wohnstandort zu stärken. Die Nachfrage nach Wohnungen bzw. Baugrundstücken ist insgesamt als gut zu bezeichnen, die Stadt konnte in den

vergangenen Jahren einen Einwohnergewinn durch positive Wanderungssalden gewinnen. Dazu hat im Stadtteil Beurig insbesondere die Einwicklung eines Wohngebietes in der nahegelegenen Cité Sud beigetragen. Nach den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes soll die ehem. Kasernenfläche als gemischt genutzten Gebiet mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten, hierbei v.a. aus den Bereichen Einzelhandel, Tourismus, Dienstleistung, Sport / Freizeit, Grünanlagen sowie Beherbergung sowie als Büro- und Dienstleistungspark, entwickelt und etabliert werden.

### 3.4.2 Städtischer Rahmenplan

Der städtische Rahmenplan von 2017 (Abbildung 4) für die Nachnutzung der ehem. französischen Kaserne sieht im nördlichen Teil des gesamten Gebietes einen Erhalt der Bestandsgebäude vor. Daran südlich angrenzend einzelne Zeilen- und Punktbauten, teilweise mit geschlossener Blockrandbebauung. Im zentralen Bereich wird es künftig einen größere, zusammenhängende Grün- und Freiraumfläche geben. An der südlichen Grenze der ehem. Kaserne sollen kleinteilige Strukturen einen offenen Übergang zum Freiraum gestalten. Das künftige Quartier wird künftig in erster Linie dem Wohnen dienen.



Abbildung 4: Städtischer Rahmenplanung zur Entwicklung der Kaserne de Lattre (Stand 03/2017, ohne Maßstab)

### 3.4.3 Sanierungsgebiet / Stadtumbaugebiet

Im Rahmen der Liegenschaftskonversion hat die Stadt Saarburg im Jahr 2010/2011 vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB durchgeführt. Im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen waren die Anwendungsvoraussetzungen zur Festlegung eines Sanierungsgebiets gegeben.

Städtebauliche Missstände liegen insbesondere in Form des vollständigen Funktionsverlustes vor. Eine Nachnutzung der Liegenschaft ist nicht ohne umfassende Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen möglich. Daher hat die Stadt Saarburg u.a. den Bereich der Kaserne de Lattre als Sanierungsgebiet festgelegt (Beschluss des Stadtrates am 17.09.2015). Die Sanierung erfolgt im vereinfachten Verfahren. Wesentliche Sanierungsziele für die Kaserne de Lattre sind:

- Entwicklung als gemischtes Quartier mit den Nutzungen Büro- / Dienstleistung, touristische Einrichtungen / Unterkunft, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Grünanlagen, öffentliche Einrichtungen.
- Abriss nicht mehr sanierungsfähiger Gebäude; betroffen sind im Wesentlichen die Fahrzeughallen (technischer Bereich; ca. 15 Gebäude).
- Rückbau Verkehrsflächen und sonstiger versiegelter Flächen im technischen Bereich sowie sonstiger nicht mehr benötigter versiegelter Flächen.
- Nachfrageorientierte Umnutzung / Instandsetzung der erhaltenswerten Unterkunfts- und Verwaltungsgebäude.
- Ausbildung grüner Randbereiche im Übergang und in Verknüpfung zu den angrenzenden Wohngebieten.
- Schaffung von Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer.

#### 3.4.4 Einzelhandelskonzept

Der Stadtrat hat im Jahr 2013 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept<sup>4</sup> für die Stadt Saarburg als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Saarburg umfassen:

- Die Innenstadt Saarburgs mit ihren Einzelhandelslagen einschließlich des vorhandenen Einzelhandelsstandortes Heckingstraße (Saargalerie) als Hauptzentrum,
- den Bereich des Leukbachtals als Ergänzungsstandort zur Saarburger Innenstadt für ausgewählte Einzelhandelsnutzungen,
- die vorhandenen Einzelhandelslagen im der Ortsmitte des Stadtteils Beurig als Nahversorgungsstandort und
- einen Teilbereich des Konversionsareals als Potentialfläche zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten.

Die Potentialfläche der ehem. Kaserne wird für die dauerhafte Aufnahme großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten als privilegiert eingestuft. Dort kann sich großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ansiedeln (z.B. großflächiger Supermarkt, Drogeriemarkt oder Lebensmitteldiscounter). Darüber hinaus soll die Ansiedlung kleinflächiger Anbieter mit innenstadtrelevanten Sortimenten in der Ortsmitte Beurigs zur Stadtteilversorgung gefördert werden.

---

<sup>4</sup> BBE Handelsberatung GmbH: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Saarburg, Köln, Juni 2013.

Die Festlegungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts werden im vorliegenden Bebauungsplan durch die entsprechenden Festsetzungen berücksichtigt.

### 3.5 Fachplanungen und Fachbelange

#### 3.5.1 Benachbarte Bundesstraßen

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Geltungsbereich verlaufen zwei Bundesstraßen (B 51 und B 407), deren Belange im vorliegenden Verfahren berücksichtigt wurden (siehe Kap. I6.2).

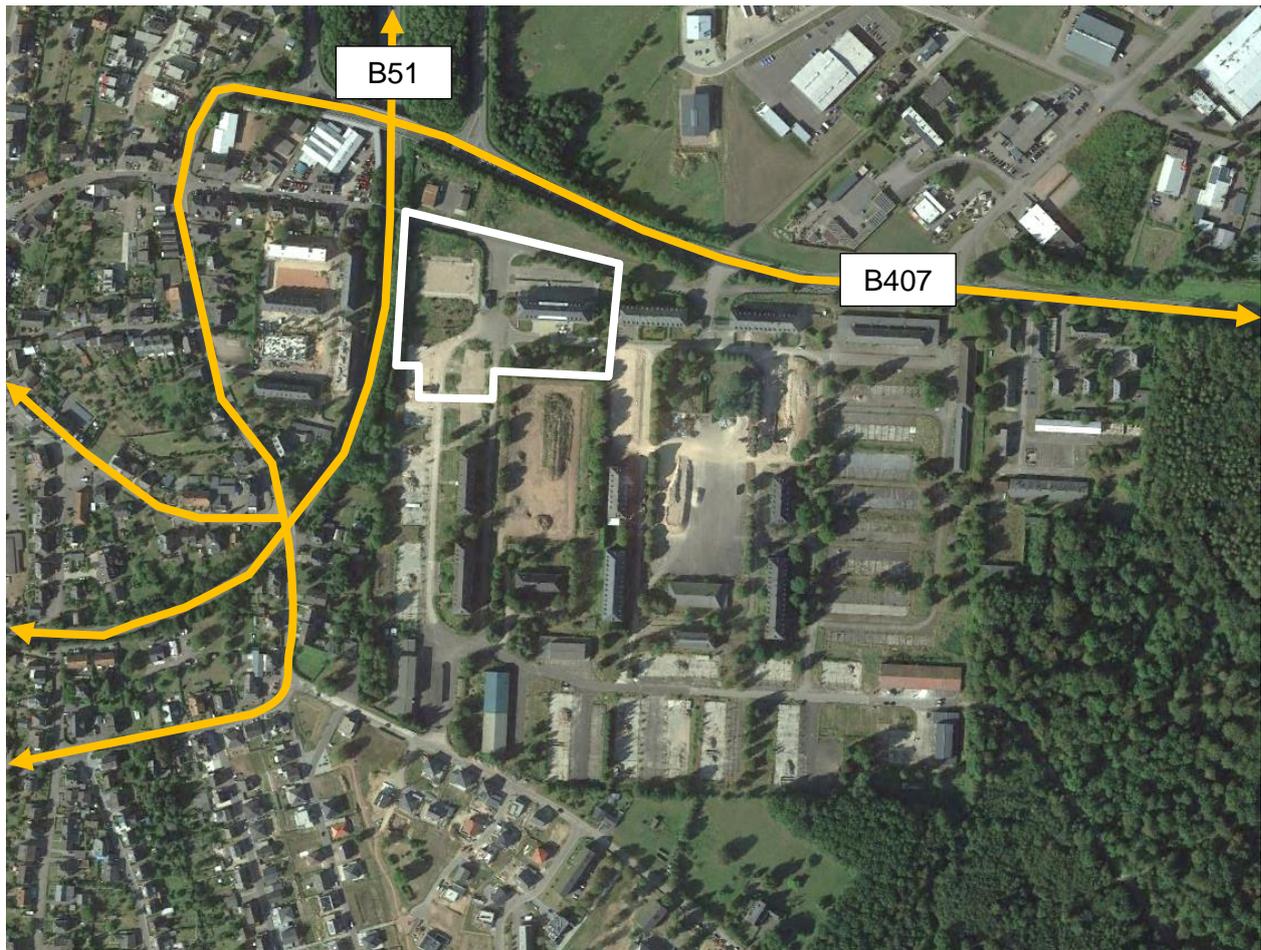


Abbildung 5: Luftbild mit Lage und Abgrenzung des Plangebiets und Verlauf der Bundesstraßen

#### 3.5.2 Schutzgebiete und -objekte

Im Rahmen von „Natura 2000“ (zusammenhängendes ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete innerhalb der europäischen Gemeinschaft) benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte, wie insbesondere Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Biotope, sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

### 3.5.3 Gemeindliche Satzungen

In der Stellplatzablösesatzung der Stadt Saarburg aus dem Jahr 1999 in der Fassung der 3. Änderungssatzung vom 30.10.2007 erfolgt die Festlegung zur Zahl der notwendigen Stellplätze sowie Festsetzung eines Geldbetrages für die Ablösung von Stellplatzverpflichtungen.

Gemäß Satzung sind Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge herzustellen. Die Zahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach Art und Zahl der vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der Benutzer und der Besucher. Dabei sind die Richtzahlen für die Ermittlung der Zahl der Stellplätze gem. Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen in der jeweils geltenden Fassung zugrunde zu legen.

## 4 Städtebauliches Konzept

### 4.1 Städtebauliches Konzept



**Abbildung 6:** Auszug der städtischen Rahmenplanung zur Entwicklung der Kaserne de Lattre (Stand 03/2017, ohne Maßstab)

Im Westen des Plangebiets soll der städtischen Rahmenplanung nach Rückbau der ehem. Offiziersmesse sowie des Wachgebäudes ein Einzelhandelsgebäude einschließlich des für die Nutzung erforderlichen Kundenstellplatzes errichtet werden.

Das im Osten des Plangebiets vorhandene ehem. Unterkunftsgebäude (Gebäude-Nr. 004) soll in seinem Bestand erhalten werden und zu einem Schulungszentrum mit Seminar-, Büro-, Aufenthalts-, Speise- und Gästezimmern umgebaut werden. Der Hauptzugang zum Gebäude erfolgt zukünftig – entgegen des Bestandes – von der Nordseite / Irscher Straße.

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Nutzungen erfolgt von der Irscher Straße. Sowohl die für die Einzelhandelsnutzung als auch für das Schulungszentrum erforderlichen Stellplätze sollen den Nutzungen vorgelagert hin zur Irscher Straße errichtet werden bzw. die vorhandenen Stellplätze nachgenutzt werden.

Die Flächen südlich des Plangebiets sollen als Wohngebiet entwickelt werden. Um auch zukünftig eine fußläufige Verbindung zwischen den neu zu entwickelnden Wohngebieten und der Nahversorgungseinrichtung ermöglichen zu können, sind Fußwegverbindungen zwischen vorgesehen.

Erhaltenswerte Baumbestände sollen in die Planung einbezogen werden.

## 4.2 Planungs- und Standortalternativen

Da es sich um die Konversion einer ehem. Militärfläche handelt und im Rahmen der Einzelhandelskonzeptes der Standort als zentraler Versorgungsbereich der Nahversorgung ausgewiesen wurde, sind Standortalternativen nicht ersichtlich. Des Weiteren weist der Standort eine optimale Verkehrsanbindung zu der überörtlichen Verkehrsstruktur auf. Gleichzeitig entwickelt sich künftig einen direkte Nachbarschaft zum neuen Wohnstandort und somit zur versorgenden Bevölkerung. Das westlich liegende Quartier wird durch die bestehende Fußgängerbrücke über die Bundesstraße zusätzlich gut angebunden und ermöglicht die fußläufige Erreichbarkeit. Ähnlich verhält es sich mit dem Schulungszentrum, welches ebenfalls durch die verkehrliche Anbindung und den neuen Standort profitiert und zugleich eine Abgrenzung des Wohnstandorts gegenüber der Bundesstraße darstellt. Hierbei können bestehende bauliche Anlagen weiter- bzw. umgenutzt werden.

## 5 Planinhalte

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

#### 5.1.1 Sondergebiet SO1 „Nahversorgung“

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird der geplante Standort der Einzelhandelsbetriebe als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Da die Einrichtungen der Nahversorgung dienen sollen, wird die Zweckbestimmung entsprechend als „Nahversorgung“ mit der Zulässigkeit eines Einkaufszentrums definiert. Mit der Festsetzung werden die Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Saarburg umgesetzt, dass im Bereich der ehem. Kaserne die Ansiedlung ergänzender Nahversorgungseinrichtungen vorschlägt.

Im Einkaufszentrum ist ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit 2.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.

Die Begrenzung der Verkaufsflächen entspricht dem Ergebnis der Auswirkungsanalyse<sup>5</sup> zum Bebauungsplan. Die Festsetzung ist zur Sicherung der Verträglichkeit der

---

<sup>5</sup> BBE Handelsberatung GmbH: Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Supermarktes in Saarburg-Beurig; Köln, September 2015.

Einzelhandelsnutzungen und zur Vermeidung negativer Beeinträchtigungen bestehender Einzelhandelsnutzungen erforderlich.

Durch sonstige nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 400 m<sup>2</sup> und bis zu 150 m<sup>2</sup> je Einzelbetrieb, wird das lokale Nahversorgungsangebot standortgerecht ausgebaut und ergänzt.

Darüber hinaus sind Räume für freie Berufe, Schank- und Speisewirtschaften, Wohnungen, Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Lagerräume und Lagerplätze, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe einschließlich Betriebe des Lebensmittelhandwerkes, wie beispielsweise Bäckereien, soweit sie der Sortimentsergänzung dienen, zulässig. Aufgrund der benachbarten, bestehenden Nutzungen, u.a. die Bundesstraßen, sowie der beabsichtigten städtebaulichen Konzeption (Kap. 4.1) sind Wohnungen nur im Teilgebiet SO1b zulässig.

Die Definition der Verkaufsfläche entspricht der einschlägigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. BVerwG, 24.11.2005 – Az. 4 C 10.04).

### 5.1.2 Sondergebiet SO2 „Schulungszentrum“

Das Sondergebiet SO2 mit der Zweckbestimmung „Schulungszentrum“ dient der Unterbringung von Anlagen eines BaFZa-Schulungszentrums (Bundesamt für Familie und zivilgesellschaftliche Aufgaben) der AWO und der notwendigen, ergänzenden Nutzungen. Hierfür wurde der bestehende, ehemalige Wohnblock der französischen Kaserne umgebaut und an die neue Nutzungen angepasst.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Sondergebiete betreffend werden zum Maß der baulichen Nutzung insbesondere die maximale Gebäudehöhe, die Grundflächenzahl, die Trauf- und Firsthöhe sowie die Bauweise festgesetzt.

Im geplanten Sondergebiet SO1 „Nahversorgung“ wird die Grundflächenzahl mit 0,8 und im SO2 „Schulungszentrum“ mit 0,8 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird mitzurechnen.

Im SO 1 kann die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden, sofern die nicht bebaute Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird.

Die Überschreitung der GRZ baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO im Plangebietsteil SO 1 zielt darauf ab, bei der Größe des Baufeldes das vorgesehene und erforderliche Raumprogramm zur Umsetzung des Vorhabens sowie ergänzender Nutzungen umzusetzen zu können. Für die Überschreitung der GRZ durch die baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO werden folgende städtebaulichen Gründe angeführt, zugleich wird dargelegt, dass sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen:

Wie bereits unter Kap. I3.1 und I4.2 erläutert, ergeben sich keine Standortalternativen da für das Vorhaben spezifische Standortvoraussetzungen aus städtebaulicher und raumordnerischer Sicht bestehen.

1. Insbesondere die sehr gute lokale, auch fußläufige Verkehrsanbindung durch den unmittelbaren Anschluss an eine bestehende Fußgängerüberführung ins benachbarte, gemischte Quartier und die beabsichtigte Konversion der ehem. französischen Kaserne als Wohn- und Arbeitsstandort führen zu einer unmittelbaren Nähe zu den Verbrauchern. Des Weiteren ist die gute verkehrstechnische Anbindung an die Bundesstraßen zu den Standortvorteilen der gewählten Fläche zu zählen. Damit ist eine gute Erreichbarkeit durch den Individualverkehr gewährleistet.
2. Des Weiteren stellen die sofortige Verfügbarkeit der Fläche sowie die städtebauliche Eignung für das geplante Vorhaben in Kombination mit der Flächengröße einen gewichtigen Faktor dar. Die Fläche befindet sich außerdem integriert im Siedlungszusammenhang. Dadurch kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verhindert werden und dem Ziel der vorrangigen Innenentwicklung Rechnung getragen werden. Vor diesem Hintergrund ist es aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt, die vorgesehene Überschreitung durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO vorzunehmen, um das Vorhaben an dem vorgesehenen Standort umsetzen zu können.
3. Es ist ferner nicht anzunehmen, dass die Überschreitung nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt hervorruft. Mögliche Auswirkungen auf die Umwelt insgesamt wurden durch die vorliegenden Untersuchungen des Planwerks sorgfältig untersucht (vgl. hierzu **Fehler! erweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Die lokalen lufthygienischen Verhältnisse werden durch die geplante Bebauung nicht wesentlich verändert. Die gewählte Dichte entspricht auch dem Grundsatz, die Ressourcen zu schonen, die Inanspruchnahme neuer Flächen zu reduzieren und dazu angemessene Dichtewerte zu entwickeln.
4. Zur Vermeidung weiterer Flächenversiegelung bzw. Inanspruchnahme wird die Stellplatzbegründung im SO 1 „Nahversorgung“ gegenüber dem SO 2 „Schulungszentrum“ angepasst.

Die Festsetzungen für die einzelnen Teilgebiete ergeben sich aus dem jeweiligen Planeinschrieb.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung von Baugrenzen und der Verzicht von Baulinien ermöglicht eine vertretbare größere Freiheit der Bebauung.

### 5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

In den Baugebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um zum einen die Errichtung von Einzelhandelsgebäuden mit mehr als 50 m Gebäudelänge zu ermöglichen und zum anderen den vorhandenen Gebäudebestand für die Nachnutzung zu sichern.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im SO1 „Nahversorgung“ so bemessen, dass eine ausreichend Gestaltungsfreiheit in der Anordnung und Dimensionierung des Einzelhandelsgebäudes besteht.

Im Sondergebiet SO2 werden die überbaubaren Grundstücksflächen anhand des vorhandenen Bestandes festgesetzt. Die Baugrenzen halten dabei einen Abstand von 2,0 m zur Außenwand des Bestandsgebäudes ein. Dieser Puffer dient dazu ggf. zukünftig erforderliche Umbau- und Anbaumaßnahmen, z.B. Anbau von Terrassen und Balkonen, zu ermöglichen. Weiterhin wird durch die festgesetzten Baugrenzen die bestehende Treppenanlage auf der Nordseite des Gebäudes gesichert.

#### **5.4 Verkehrsflächen**

Die Irscher Straße wird gemäß ihrem Bestand als öffentliche Straße festgesetzt. Zusätzlich wird eine Erschließungsstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche (Planstraße A) festgesetzt, um die Flächen südlich des Geltungsbereiches künftig zu erschließen.

#### **5.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung erfolgt die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen.

#### **5.6 Grünordnerische Festsetzungen**

Die Festsetzung zur Begrünung und Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksanteile sichert ein Mindestmaß an Grünstrukturen in den Sondergebieten und dient der gestalterischen Gliederung der künftigen Bebauung.

#### **5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung gem. den Vorgaben des städtebaulichen Konzept für die gesamte ehem. französische Kaserne, die sich in Teilen aus den Bestandsanlagen ergeben, werden für den Geltungsbereich entsprechende Festsetzungen formuliert. Mit den Festsetzungen zu Werbeanlagen werden die Gestaltung und der Standort der Anlagen, u.a. Werbepylon, planungsrechtlich gesichert. Die getroffenen Festsetzungen dienen der Gewährleistung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes und tragen dazu bei, ein inhomogenes Erscheinungsbild mit großen Unterscheiden auszuschließen.

### **6 Auswirkungen der Planung**

#### **6.1 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und zentrale Versorgungsbereiche**

Die Auswirkungsanalyse<sup>6</sup> kommt zu dem Ergebnis, dass infolge der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts mit etwa 2.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie mehreren kleinen Mieteinheiten mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 350 m<sup>2</sup> in Saarburg-Beurig keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO

---

<sup>6</sup> BBE Handelsberatung GmbH: Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Supermarktes in Saarburg-Beurig für die Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg, September 2017.

zu erwarten sind. Die Konformität der Planung mit den Landes- und regionalplanerischen Zielen wird in dem Kap. I3.1 dargestellt.

Im Stadtteil Saarburg-Beurig wird von der Stadt und Verbandsgemeinde aufgrund deutlicher Defizite auf der Ebene der wohnungsnahen Versorgung bereits seit längerem die Planung verfolgt, auf einem ehemals von der französischen Armee genutzten Konversionsareal einen Lebensmittelmarkt anzusiedeln.

Das geplante Einkaufszentrum stellt einen Nahversorgungsbetrieb in einer marktüblichen Größe dar. Vom geplanten Lebensmittelmarkt werden neben den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren, in untergeordnetem Umfang (Randsortimente) sonstige Nonfood-Sortimente angeboten werden.

Durch das Planvorhaben kann die Nahversorgungssituation in der Stadt Saarburg – insbesondere im Stadtteil Saarburg-Beurig – effektiv gestärkt werden.

Die Belegung der zusätzlichen Mieteinheiten ist bisher nicht konkretisiert. Es ist davon auszugehen, dass die sich aus der Gesamtverkaufsfläche von ca. 350 m<sup>2</sup> ergebenden einzelnen Mieteinheiten nur sehr klein dimensioniert sein werden. Zudem ist zu unterstellen, dass bei der Belegung neben Einzelhandelsnutzungen auch Anbieter aus den Bereichen Gastronomie und Dienstleistungen infrage kommen. Im Bereich Einzelhandel besteht die Möglichkeit kleinflächige Nutzungen wie z. B. ein Blumengeschäft, ein Lotto/ Toto-Anbieter oder einen kleinen Lebensmittelspezialisten anzusiedeln.

Das Einzugsgebiet des Planvorhabens umfasst im Wesentlichen das Gebiet der Verbandsgemeinde Saarburg, wobei die höchste Einkaufsintensität im Stadtteil Saarburg-Beurig sowie in den an den Stadtteil angrenzenden Gemeinden der Verbandsgemeinde zu erwarten ist. Insgesamt umfasst das Einzugsgebiet ein Bevölkerungspotenzial von rd. 23.195 Einwohnern, die im Jahr über ein Kaufkraftpotenzial für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren von rd. 56,6 Mio. € verfügen.

Gemäß den Prognoseberechnungen erreicht das Gesamtvorhaben eine jährliche Umsatzleistung von insgesamt rd. 7,4 Mio. €. Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) entfällt ein Anteil von rd. 6,7 Mio. €.

Der prognostizierte Umsatz wird in erster Linie zu Lasten größerer Lebensmittelmärkte umverteilt. Es lässt sich festhalten, dass durch die Realisierung des Planvorhabens keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung in der Stadt Saarburg ausgelöst wird.

Auch ist aufgrund des zu erwartenden Kaufkraftzuflusses von außerhalb der Stadt bzw. der Verbandsgemeinde Saarburg nicht davon auszugehen, dass außerhalb der Stadt Saarburg die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung beeinträchtigt wird und die Zutrittschancen von Betrieben gleicher Marktausrichtung durch das Planvorhaben in den Nachbargemeinden eingeschränkt werden.

Abschließend lässt sich festhalten, dass im Realisierungsfall der Ansiedlung des Supermarktes an einem Standort östlich der Bundesstraße 51 in Saarburg-Beurig nicht mehr als unwesentliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.<sup>7</sup>

Im Einzelhandelskonzept für die Stadt Saarburg wurde für das Konversionsareal in Saarburg-Beurig, das den Planstandort darstellt, die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup> bis 1.600 m<sup>2</sup> und ggf. ergänzenden kleinflächigen Betrieben empfohlen. Hierbei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Zielsetzung des Stadtentwicklungskonzepts 2020 zum Konversionsareal im Stadtteil Beurig lediglich übernommen wurde. Analog zum Stadtentwicklungskonzept wird auch im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2013 festgehalten, dass der Nahversorgungsstandort Versorgungsfunktionen für bis zu rd. 3.100 Einwohner übernehmen wird. Es erstreckt sich in dieser Funktion auf den Stadtteil Beurig sowie die östlich daran angrenzenden Gemeindeteile der Verbandsgemeinde. Die Einwohnerzahl stammt somit aus dem Stadtentwicklungskonzept.

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurde das Naheinzugsgebiet des Planvorhabens in Anlehnung an das Einzelhandelskonzept der Stadt Saarburg abgegrenzt und kartografisch dargestellt. Eine Auszählung der im Naheinzugsgebiet lebenden Bevölkerung hat ein Bevölkerungspotenzial von insgesamt 4.750 Einwohnern zum Ergebnis. Hiervon entfallen ca. 2.670 Einwohner auf die Stadt Saarburg und ca. 2.080 Einwohner auf die unmittelbar an den Stadtteil Beurig angrenzenden Ortsgemeinden, die alle der Verbandsgemeinde Saarburg angehören. Mit dem größeren Einwohnerpotenzial im Naheinzugsgebiet lässt sich auch die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit bis zu 2.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche begründen.

## 6.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan ist über die Gemeindestraße „Irscher Straße“ unmittelbar an das überörtliche Verkehrsnetz, Bundesstraße B 407 und B51, angebunden. Die Erschließung im Gebiet erfolgt über die bestehende „Irscher Straße“ sowie die im Rahmen der Realisierung entstehenden Planstraße.

An das bestehende, westliche, gemischte Quartier ist das Plangebiet über eine Fußgängerüberführung angeschlossen. Durch die Konversion des ehem. Kasernengeländes werden zusätzliche weitere Fuß- und Radwegeverbindungen entstehen, durch die der Standort des Vorhabens profitiert.

Nordöstlich des Standorts befindet sich direkt an der B 407, ungefähr 50 m entfernt, eine Bushaltestelle über die unterschiedliche, örtliche Buslinien (203, 206 und 244) erreicht werden können, die wiederum zum Bahnhof der Stadt führen. Dadurch ist ein angepasster Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr gewährleistet.

Die in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Bundesstraßen B 51 und B 407 sowie die dazugehörigen Bereiche nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG wurden im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt. Durch die festgesetzte Baugrenze im Sondergebiet SO1 erfolgt eine geringfügige Überlagerung mit dem nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG definierten Bereich, in dem Hochbauten in

---

<sup>7</sup> BBE Handelsberatung GmbH: Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Supermarktes in Saarburg-Beurig für die Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg, Köln, September 2017, S. 38f.

der Regel nicht errichtet werden dürfen. Die überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht eine flexible Anpassung der baulichen Anlagen ohne dabei die Belange der Fernstraße zu beeinträchtigen. Des Weiteren existiert ein erheblicher Höhenunterschied zwischen dem Sondergebiet SO1 und der betroffenen Bundesstraße B 51. Die Belange wurden vorab mit den zuständigen Träger (Landesbetrieb Mobilität) abgestimmt und werden im weiteren Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

Gem. Verwaltungsvorschrift „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ des Ministeriums der Finanzen (RLP) sind die Richtzahlen der Anlage, die dem durchschnittlichen Stellplatzbedarf entsprechen, zur Herstellung der Stellplätze, anzuwenden. Eine abschließende Entscheidung erfolgt durch von der Bauaufsichtsbehörde im Benehmen mit der Gemeinde, soweit die Gemeinde nicht selbst Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde wahrnimmt. Die Zahl der notwendigen Stellplätze kann sich verringern, wenn günstige Möglichkeiten für die Inanspruchnahme öffentlicher Verkehrsmittel bestehen.<sup>8</sup>

Nach der Verwaltungsvorschrift sind für die Nutzungen im Sondergebiet „Nahversorgung“ sind in Abhängigkeit der Verkaufsfläche ca. 155 Stellplätze erforderlich. Der Stellplatzbedarf für das Sondergebiet „Schulungszentrum“ ist durch die Baugenehmigung bereits abschließend geprüft und wird wie folgenden berücksichtigt. Für die Nutzungen im Sondergebiet „Nahversorgung“ wird von einem Stellplatzbedarf von bis zu 200 Stellplätzen für das Sondergebiet „Schulungszentrum“ von 85 Stück ausgegangen.

Negative Auswirkungen auf den Verkehr können ausgeschlossen werden.

## 6.3 Umweltauswirkungen

### 6.3.1 Naturschutz allgemein, Eingriffe

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Quartier de Lattre, Teil I“ befinden sich keine:

- Natura 2000-Gebiete,
- Geschützte Biotopen nach § 30 BNatSchG,
- Naturschutzgebiete,
- Naturdenkmale,
- Geschützte Landschaftsbestandteile.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (FFH-6405-303, Serriger Bachtal und Leuk und Saar, südöstlich des Geltungsbereiches) wurde im Rahmen der großflächigen Begutachtung berücksichtigt. Gleiches gilt für Objekte des Biotopkatasters Rheinland-Pfalz, die ebenfalls kleinflächig aufgenommen wurden und sich größtenteils mit dem FFH-Gebiet decken. Kartiert sind hier zusammenhängende Laubwälder, tlw. mit Alt- und Totholzvorkommen. Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup>Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533), Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, <http://landesrecht.rlp.de/>, Zugriff am 30.05.17.

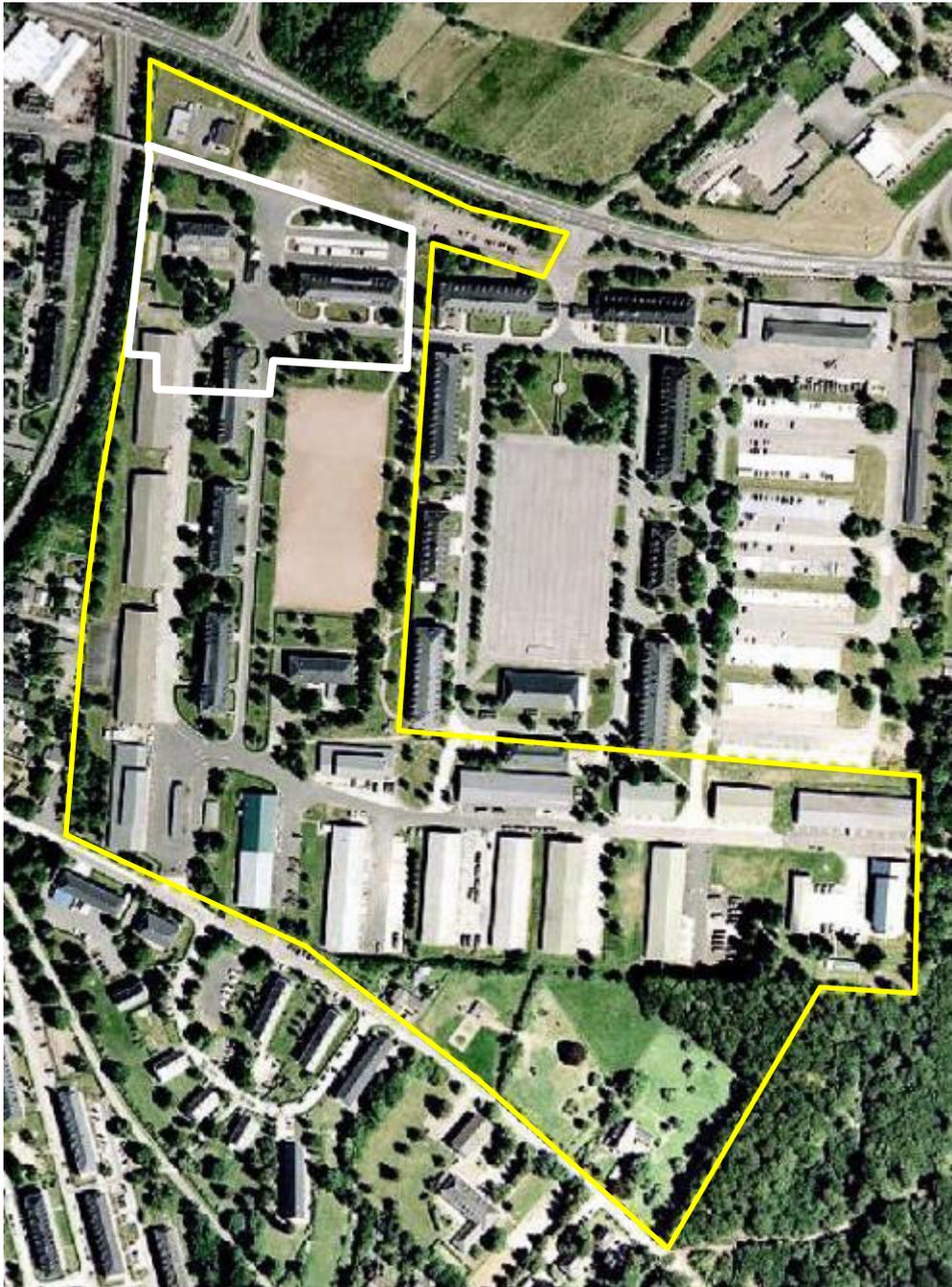
<sup>9</sup> Büro für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur: Bebauungsplan der Stadt Saarburg, Teilgebiet „Ehem. Französische Kaserne“, artenschutzrechtliche Begutachtung des Plangebietes, November 2014, S. 19f.

### 6.3.2 Artenschutz

Im Rahmen der bisherigen artenschutzrechtlichen Begutachtung der ehem. französischen Kaserne erfolgte einer Bestandsaufnahme<sup>10</sup>, deren Ergebnis in den folgenden Kapiteln dargestellt ist. In der folgenden Abbildung ist das Untersuchungsgebiet dargestellt (Abbildung 7).

---

<sup>10</sup> Büro für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur: Bebauungsplan der Stadt Saarburg, Teilgebiet „Ehem. Französische Kaserne“, artenschutzrechtliche Begutachtung des Plangebietes, November 2014, S. 21ff.



**Abbildung 7: Untersuchungsgebiet der artenschutzrechtlichen Begutachtung (Untersuchungsgebiet gelb, Geltungsbereich weiß umrandet)**

## Reptilien/ Amphibien

Das Ergebnis weist das gesamte Untersuchungsgebiet als nur wenig interessanten Lebensraum für Amphibien und Reptilien aus. Die nachgewiesenen Arten gehören zu den verbreiteten Lurchen/Echsen, ihr Hauptvorkommen liegt vermutlich in den benachbarten Waldbereichen und den angrenzenden Gärten mit Baumbewuchs. Für die zur Reproduktion wassergebundenen Amphibienarten ist insbesondere das Fehlen zusagender Laichgewässer von Bedeutung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden keine Arten aufgefunden.

Die im Untersuchungsgebiet aufgefundenen Arten gehören zu weit verbreiteten, tlw. auch häufigen (z.B. Erdkröte, Grasfrosch) Reptilien bzw. Amphibien. „Streng geschützte“ Arten wurden nicht registriert, alle vier Arten werden als „besonders geschützt“ geführt. Da zudem die zur Entwicklung der Amphibien passenden aquatischen Lebensräume fehlen, ist dem Untersuchungsgebiet nur eine geringe Wertigkeit in Bezug auf die Reptilien und Amphibien zuzusprechen.<sup>11</sup>

### Bewertung:

Bei den Amphibien und Reptilien wurden keine streng geschützten Arten nachgewiesen, besonders geschützten Arten wurden nur sehr lokal, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, angetroffen.<sup>12</sup>

## Avifauna

Insgesamt wurden 28 Vogelarten festgestellt für die man annehmen muss, dass sie im gesamten Untersuchungsgebiet brüten. Vier weitere Vogelarten sind als regelmäßige Nahrungsgäste beobachtet worden. Es wurden 76 Reviere ermittelt.<sup>13</sup>

Zwei der festgestellten Brutvogelarten sind in der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands verzeichnet: Kuckuck und Feldsperling stehen auf der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands in der Vorwarnliste. Es handelt sich dabei um Vogelarten, die aktuell noch nicht gefährdet sind, von denen aber zu befürchten ist, dass sie innerhalb der nächsten zehn Jahre gefährdet sein werden, wenn bestimmte Faktoren weiterhin einwirken.<sup>14</sup>

Eine Art gilt nach dem Bundesnaturschutzgesetz als „streng geschützt“ (Turmfalke). Keine Art ist in den Anhängen der Vogelschutzrichtlinie verzeichnet. Buchfink und Amsel sind die häufigsten Vogelarten im UG und haben einen Anteil von 26 % an den Revieren.

---

<sup>11</sup> Büro für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur: Bebauungsplan der Stadt Saarburg, Teilgebiet „Ehem. Französische Kaserne“, artenschutzrechtliche Begutachtung des Plangebietes, November 2014, S. 23.

<sup>12</sup> Büro für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur: Bebauungsplan der Stadt Saarburg, Teilgebiet „Ehem. Französische Kaserne“, artenschutzrechtliche Begutachtung des Plangebietes, November 2014, S. 80.

<sup>13</sup> Büro für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur: Bebauungsplan der Stadt Saarburg, Teilgebiet „Ehem. Französische Kaserne“, artenschutzrechtliche Begutachtung des Plangebietes, November 2014, S. 23.

<sup>14</sup> Ludwig et al.: Methodik der Gefährdungsanalyse für Rote Listen. In: Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (1), Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands, Band 1: Wirbeltiere, Bundesamt für Naturschutz, 2009.

Die Vögel besiedeln in erster Linie die im Untersuchungsgebiet befindlichen Gehölze wie Bäume und Gebüsche, wo Arten wie z.B. Amsel, Buchfink, Ringeltaube und Mönchsgrasmücke ihre Nester bauen.<sup>15</sup>

Alle europäischen Vogelarten sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz bzw. der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt.

Der strenge Schutz drückt sich in einem der vier Verbotsnormen des § 44 BNatSchG aus, die Zugriffe auf geschützte Arten verbieten.

Es sind dies:

- Tötung von besonders geschützten Arten (Tötungsverbot, § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG),
- Störung von streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten während bestimmter Schutzzeiten (Störungsverbot, § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG),
- Beschädigung geschützter Lebensstätten von besonders geschützten Arten (Beschädigungsverbot geschützter Lebensstätten, § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und
- Beschädigung besonders geschützter Pflanzen und ihrer Standorte (§ 44 Abs.1 Nr. 4 BNatSchG).

Die Tötung einzelner Vogelarten sowie die Beschädigung von Lebensstätten werden vermieden, wenn innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März entsprechende Rodungs- und Abrissmaßnahmen vorgenommen werden. Dabei sollten vorhandene Gehölze möglichst geschont, bzw. in eine etwaige neue Planung mit einbezogen werden.

Der durchgrünte Charakter der Anlage sollte erhalten werden, Verluste durch Nachpflanzungen geeigneter Gehölzarten ergänzt werden. Nistbausteine in den Gebäuden und Nisthilfen können den Verlust an geeigneten Brutmöglichkeiten kurzfristig ausgleichen.

Eine Störung ist nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nur dann verboten, wenn sie erheblich ist. Von einer erheblichen Störung ist auszugehen, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art durch die Störung verschlechtert.

Der aktuelle Erhaltungszustand der festgestellten Arten kann, aufgrund ihrer allgemeinen Verbreitung, lokal als gesichert angesehen werden, so dass nicht mit einer erheblichen Störung zu rechnen ist.<sup>16</sup>

#### Bewertung:

Streng geschützte Arten befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches im Untersuchungsgebiet und sind somit für das vorliegende Planwerk nicht von Relevanz.

---

<sup>15</sup> Büro für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur: Bebauungsplan der Stadt Saarburg, Teilgebiet „Ehem. Französische Kaserne“, artenschutzrechtliche Begutachtung des Plangebietes, November 2014, S. 23.

<sup>16</sup> Büro für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur: Bebauungsplan der Stadt Saarburg, Teilgebiet „Ehem. Französische Kaserne“, artenschutzrechtliche Begutachtung des Plangebietes, November 2014, S. 29.

Für die weiteren europäischen Vogelarten, die nach dem Bundesnaturschutzgesetz bzw. der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt sind, werden die zuvor beschriebenen Maßnahmen ergriffen. Diese wurden bei den bereits durchgeführten Rückbaumaßnahmen im SO 1 sowie der Baugenehmigung zu der baulichen Maßnahme im SO 2 berücksichtigt. Im SO 2 wurden die Grünstrukturen weitestgehend erhalten.

### Fledermäuse

Im gesamten Untersuchungsgebiet wurde mit 13 Arten bzw. Artengruppen eine relativ artenreiche Fledermauspopulation nachgewiesen. Sieben der dreizehn Arten/Artengruppen wurden bei beiden Erfassungsteilen (aktive Detektorerfassung und passive Horchboxerfassung) registriert, Mops-, Mücken-, Rauhhautfledermaus und Große Hufeisennase nur während der passiven Erfassung. Nachweise von „Bartfledermäusen“ gelangen nur während der aktiven Detektorbegehung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes konnten folgende Fledermausarten verzeichnet werden:

- Die *Zwergfledermaus* ist erwartungsgemäß bei beiden Erfassungstypen mit der weitaus höchsten Anzahl an Registrierungen vertreten. Sie konnte im gesamten UG festgestellt werden, Schwerpunkte waren hier in erster Linie die zur Jagd bevorzugten Randbereiche von Gehölzgruppen und -reihen, Hecken. Weniger Nachweise gelangen naturgemäß in den größeren Offenlandbereichen (Plätze, Gebäudeflächen etc.), diese wurden ganz überwiegend nur rasch überflogen oder ganz gemieden.
- Nach der Zwergfledermaus wies die *Breitflügelfledermaus* die nächsthöhere Registrierungshäufigkeiten auf. Die Art bevorzugte eher den freien Luftraum entlang höherer Vertikalstrukturen, z.B. entlang der Baumreihen des Gebietes.
- Relativ wenig Kontakte gelangen bei den Vertretern der Gattung *Myotis*. Die meisten Rufsequenzen waren nur der Gattung zuzuordnen, dabei konnten von den kleinen *Myotis*-Arten zumindest eine Art mit wenigen Kontakten festgestellt werden.
- Als weitere *Myotis*-Art wurde das *Große Mausohr* noch relativ häufig registriert. Die Rufaufzeichnungen lassen keine eindeutige Bevorzugung bestimmter Strukturen erkennen. Möglicherweise handelte es sich hier vornehmlich um auf dem Transfer befindliche Tiere, möglicherweise aus der nahe gelegenen Wochenstube der westlich des Kasernengeländes liegenden Wohnsiedlung.<sup>17</sup>

Die Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung lassen im gesamten Untersuchungsgebiet, wozu auch der Geltungsbereich gehört, eine mittlere Wertigkeit in Bezug auf die Fledermausfauna bescheinigen. Eine sichere Bodenständigkeit mit Quartieren in der näheren Umgebung des Untersuchungsgebietes kann bei der Zwergfledermaus und der Breitflügelfledermaus angenommen werden. Auch die Vertreter der Gattung *Myotis* gehören zu einem großen Teil zu den regelmäßigen Nutzern des Untersuchungsgebietes, hervorzuheben ist hierbei das

---

<sup>17</sup> Büro für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur: Bebauungsplan der Stadt Saarburg, Teilgebiet „Ehem. Französische Kaserne“, artenschutzrechtliche Begutachtung des Plangebietes, November 2014, S. 39.

Vorkommen des Großen Mausohrs, welches das Gebiet zumindest zum Transfer nutzt. Die restlichen Arten bzw. Artengruppen können als nicht reproduzierende Gäste angesehen werden (Großer und Kleiner Abendsegler, Rauhhaut- und Mückenfledermaus) oder sind aufgrund der wenigen Nachweise nur als seltene Zufallsgäste (Mopsfledermaus, Große Hufeisennase) einzustufen.<sup>18</sup>

Von Gebäudeabbrissen oder Renovierungen wären potenziell mehrere Arten betroffen: Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus (beide im Geltungsbereich des Bebauungsplanes) und die Gattung Plecotus. Bei diesen Arten bzw. der Gattung Plecotus sind Quartierverluste in und an Gebäuden nicht kategorisch auszuschließen.<sup>19</sup>

#### Bewertung:

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass nach dem vorliegenden Kenntnisstand in Hinsicht auf die Fledermausfauna keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG erfüllt werden.

Bei Berücksichtigung der Erhebungsergebnisse und der Abarbeitung der artenschutzrechtlich relevanten Arten sind für die lokalen Populationen der im Wirkraum nachgewiesenen oder zumindest nicht auszuschließenden Arten (Arten der Kategorie 2, s.o.) nur in Einzelfällen potenziell erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 BNatSchG zu erwarten. Dies betrifft:

- Fledermäuse (Verlust potenzieller Quartiere)

Für die relevanten Arten sind entsprechende Maßnahmen durchzuführen, um entsprechende Lebensraumverluste zu kompensieren. Im Übrigen sind erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten.

Ziel der Maßnahmen soll sein:

- Verloren gehende Jagdgebiete (Nahrungshabitate) der im Gebiet vorkommenden Fledermausarten wiederherzustellen bzw. zu erhalten und
- mögliche Quartierverluste auszugleichen bzw. zusätzliche Quartierangebote zu schaffen.

Nach Auffassung des Gutachters kommen für die zuvor beschriebenen Kompensationsmaßnahmen folgende Ansätze, u.a. im Geltungsbereich, in Betracht und wurden bei den bereits durchgeführten Maßnahmen berücksichtigt:

- 1) Nach Möglichkeit Erhalt der älteren Gehölze (Baumreihen, -gruppen) des Gebietes inkl. ausreichender Pufferflächen.
- 2) Erhalt der Kompaniegebäude mit „fledermausfreundlichen“ Ausbau der Dachböden (Abtrennung von Dachbodenteilen mit Einflugmöglichkeit von außen und Sicherstellung zugluftfreier Hangmöglichkeiten. Auch im Hinblick auf die vorhandene Mausohrenwochenstube im Quartier Nord von Bedeutung).

---

<sup>18</sup> Büro für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur: Bebauungsplan der Stadt Saarburg, Teilgebiet „Ehem. Französische Kaserne“, artenschutzrechtliche Begutachtung des Plangebietes, November 2014, S. 56.

<sup>19</sup> Büro für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur: Bebauungsplan der Stadt Saarburg, Teilgebiet „Ehem. Französische Kaserne“, artenschutzrechtliche Begutachtung des Plangebietes, November 2014, S. 80.

- 3) Vorbereitende Arbeiten (Rodungen etc.) sind außerhalb der Brutzeiten zu legen, d.h., in den Zeitraum von Oktober bis spätestens Februar des Folgejahres.
- 4) Vor Beginn eventueller Abrissarbeiten erneute Kontrolle auf besetzte Quartiere, dazu eine „ökologische Baubegleitung“ während Abriss- und Renovierungsarbeiten.
- 5) Sensible Bereiche, z.B. die Gauben, sollen bei Abriss oder Renovierung von Hand demontiert werden um mögliche Quartiertiere rechtzeitig wahrnehmen zu können.
- 6) Ausreichende naturnahe Durchgrünung des neu gestalteten Gebietes (Hecken, Baumstreifen, Gebäudebepflanzungen, Grünflächen etc.).
- 7) „Fledermausfreundliche“ Bauweise (Schaffung von Quartierangeboten zumindest für die Gebäudebewohner, z.B. Zwergfledermaus), z.B. Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg., 2008) Dietz & Weber (2002).
- 8) Der Abriss der Gebäude soll nicht im Sommer stattfinden, da sonst unentdeckte Fledermausquartiere mitsamt der Insassen zerstört werden könnten. Ein Abriss in der Zeit Dezember / Januar ist anzustreben. Ist ein Abriss im Frühjahr bis Herbst unumgänglich, so sind die entsprechenden Gebäude vor Beginn der Arbeiten erneut auf einen Quartierbesatz zu kontrollieren (Begehung der Dachböden / Keller, 10 Ausflugsbeobachtungen potenzieller Spaltenquartiere).<sup>20</sup>

### 6.3.3 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanes Bebauungsplan „Quartier de Lattre, Teil 1“ wurde eine Schalltechnische Untersuchung<sup>21</sup> zur Überprüfung der Geräuscheinwirkung auf bzw. durch den Geltungsbereich durchgeführt.

Die von dem Betrieb dieses Bauvorhabens ausgehenden gewerblichen Geräusche und die daraus resultierenden Beurteilungspegel an der Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen in der Nachbarschaft werden in dem schalltechnischen Untersuchungsbericht berechnet und nach den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA Lärm bewertet.

Die Erschließung des geplanten, großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs im SO1 in der Irscher Straße erfolgt nach den vorliegenden Planunterlagen von Norden über die Irscher Straße, von wo aus jeweils die Kunden zu- und abfahren. Die anliefernden Lkw fahren ebenfalls über die Irscher Straße auf das Betriebsgelände und verlassen dieses wieder über die Irscher Straße im Norden in östlicher Richtung.

Eine Vorbelastung im Sinne der TA Lärm anderer gewerblicher Betriebe, die die geltenden Immissionsrichtwerte an den gewählten Immissionsorten um weniger als 6 dB unterschreiten kann im Tagzeitraum nicht ausgeschlossen werden, was im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung berücksichtigt wurde.

Die Summe der gewerblichen Geräusche, ausgehend vom dem geplanten Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb unterschreiten mit den obigen Berechnungsannahmen an den

---

<sup>20</sup> Büro für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur: Bebauungsplan der Stadt Saarburg, Teilgebiet „Ehem. Französische Kaserne“, artenschutzrechtliche Begutachtung des Plangebietes, November 2014, S. 84f.

<sup>21</sup> Ing.-Büro für Bauphysik, Dipl.-Ing. Ch. Malo: Schalltechnischer Untersuchungsbericht, August 2017.

gewählten Immissionsorten an der bestehenden und der möglichen geplanten Bebauung (im Süden und Osten) mit schutzbedürftigen Räumen in der Nachbarschaft die geltenden, auf Grund der möglichen maximalen Vorbelastung reduzierten Immissionsrichtwerte, im Tag- und Nachtzeitraum.

Am maßgeblichen Immissionsort (IO) Süd 2. OG wird der geltende Immissionsrichtwert im Tagzeitraum für ein Allgemeines Wohngebiet gerade erreicht. Da an diesem Immissionsort auch die Parkier- und Fahrbewegungen auf dem Pkw-Parkplatz der Anlage maßgeblich sind, und diese per Definition der Parkplatzlärmstudie und der RLS 90 rechnerisch auf der sicheren Seite liegen, ist in der Realität eine deutlichere Unterschreitung des geltenden Immissionsrichtwertes zu erwarten. Im Nachtzeitraum wird am maßgeblichen Immissionsort an der bestehenden Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen in der Nachbarschaft, IO SW der geltende Immissionsrichtwert um mindestens 1,1 dB unterschritten, siehe Tabelle 6 des Gutachtens. Maßgeblich an diesem Immissionsort im Nachtzeitraum sind der Kondensator mit einem Teilbeurteilungspegel von  $L_{r,A} = 37$  dB(A) und die Zu- und Abluftöffnungen des Marktes mit einem Teilbeurteilungspegel von  $L_{r,A} = 31,7$  dB(A) bzw.  $L_{r,A} = 27,8$  dB(A).

Eine Reduzierung der unter Nummer 4.2.4 der Schalltechnischen Untersuchung maximal zulässigen vorgegeben Schalleistung der maschinentechnischen Einrichtungen hat direkten Einfluss auf die Höhe des nächtlichen Beurteilungspegels am maßgeblichen Immissionsort.

Mit den Prognoseergebnissen der schalltechnischen Untersuchung ist nachgewiesen, dass die Vorgaben der TA Lärm an allen gewählten Immissionsorten erfüllt werden.

Die Immissionsorte im Osten (IO Ost) und Süden (IO Süd) zum SO1a sind auf einer möglichen Baugrenze gewählt worden, die den minimalsten Abstand zu dem Betriebsgelände des Lebensmittelmarktes hat. Auf dieser Baugrenze werden im Tag- und im Nachtzeitraum die geltenden Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet inklusive der aktiven Schallschutzmaßnahme einer Schallschutzwand im Süden des Parkplatzes, wie in der Planzeichnung dargestellt, unterschritten (Abbildung 8).

Damit ist sichergestellt, dass an allen Immissionsorten im Osten bzw. Süden des Lebensmittelmarktes, welche weiter entfernt liegen eine noch größere Unterschreitung der geltenden Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet oder Gewerbegebiet vorliegt.

Die Errichtung der Schallschutzwand dient einer Pegelminderung an der möglichen Bebauung im Süden des Lebensmittelmarktes und kann daher als notwendig bewertet werden. Des Weiteren wird durch diese Wand auch der Lichtkegel des Kfz auf dem Parkplatz zum Wohnhaus im Süden unterbrochen, was insbesondere im Winterhalbjahr von den Anliegern in der Regel positiv wahrgenommen wird. Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird an dem maßgeblichen Immissionsort ebenfalls im Tagzeitraum erfüllt.

Die Bebauung im Südosten des Betriebsgrundstücks (IO Ecke) soll jedoch weiterhin als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Am maßgeblichen Immissionsort IO Ost 2. OG wird der geltende Immissionsrichtwert im Tagzeitraum für ein Allgemeines Wohngebiet um mindestens 1,1 dB unterschritten. Da an diesem Immissionsort auch die Parkier- und Fahrbewegungen auf dem Pkw-Parkplatz der Anlage maßgeblich sind, und diese per Definition der Parkplatzlärmstudie und der RLS 90 rechnerisch

auf der sicheren Seite liegen, ist in der Realität eine deutlichere Unterschreitung des geltenden Immissionsrichtwertes zu erwarten.

Im Nachtzeitraum wird am maßgeblichen Immissionsort an der geplanten Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen in der Nachbarschaft, IO SW der geltende Immissionsrichtwert um mindestens 6,1 dB unterschritten. Maßgeblich an diesem Immissionsort im Nachtzeitraum sind der Kondensator mit einem Teilbeurteilungspegel von  $L_{r,A} = 37$  dB(A) und die Zu- und Abluftöffnungen des Marktes mit einem Teilbeurteilungspegel von  $L_{r,A} = 31,7$  dB(A) bzw.  $L_{r,A} = 27,8$  dB(A).

Bezeichnung	ID	Pegel $L_r$		Richtwert		Nutzungsart		Differenz	
		Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Gebiet	Lärmart	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
Irscher 36 EG	!04!IO	48,9	18,5	58	43	MI	Gewerbe	-9,1	-24,5
Irscher 36 1.OG	!04!IO	49,6	19,3	58	43	MI	Gewerbe	-8,4	-23,7
Irscher 36 2.OG	!04!IO	50,3	20,7	58	43	MI	Gewerbe	-7,7	-22,3
Saarbr. 2-4 Nord EG	!04!IO	50,2	20,7	60	45	MI	Gewerbe	-9,8	-24,3
Saarbr. 2-4 Nord 1.OG	!04!IO	51,0	21,6	60	45	MI	Gewerbe	-9,0	-23,4
Saarbr. 2-4 Nord 2.OG	!04!IO	51,6	23,1	60	45	MI	Gewerbe	-8,4	-21,9
Saarbr. 2-4 Nord 3.OG	!04!IO	52,2	23,8	60	45	MI	Gewerbe	-7,8	-21,2
Saarbr. 2-4 Mitte EG	!04!IO	50,2	22,6	60	45	MI	Gewerbe	-9,8	-22,4
Saarbr. 2-4 Mitte 1.OG	!04!IO	51,1	23,6	60	45	MI	Gewerbe	-8,9	-21,4
Saarbr. 2-4 Mitte 2.OG	!04!IO	52,0	25,1	60	45	MI	Gewerbe	-8,0	-19,9
Saarbr. 2-4 Mitte 3.OG	!04!IO	52,9	25,9	60	45	MI	Gewerbe	-7,1	-19,1
Saarbr. 2-4 Süd EG	!04!IO	51,1	24,6	60	45	MI	Gewerbe	-8,9	-20,4
Saarbr. 2-4 Süd 1.OG	!04!IO	52,2	25,9	60	45	MI	Gewerbe	-7,8	-19,1
Saarbr. 2-4 Süd 2.OG	!04!IO	53,3	27,4	60	45	MI	Gewerbe	-6,7	-17,6
Saarbr. 2-4 Süd 3.OG	!04!IO	53,9	27,8	60	45	MI	Gewerbe	-6,1	-17,2
Saarbr. 6-8 EG	!04!IO	47,0	28,6	60	45	MI	Gewerbe	-13,0	-16,4
Saarbr. 6-8 1.OG	!04!IO	48,1	30,0	60	45	MI	Gewerbe	-11,9	-15,0
Saarbr. 6-8 2.OG	!04!IO	49,1	30,2	60	45	MI	Gewerbe	-10,9	-14,8
Saarbr. 6-8 3.OG	!04!IO	49,8	30,2	60	45	MI	Gewerbe	-10,2	-14,8
IO Süd EG	!04!IO	48,7	25,0	55	40	WA	Gewerbe	-6,3	-15,0
IO Süd 1.OG	!04!IO	54,7	27,1	55	40	WA	Gewerbe	-0,3	-12,9
IO Süd 2.OG	!04!IO	55,0	29,3	55	40	WA	Gewerbe	0,0	-10,7
IO Ost EG	!04!IO	53,0	19,5	55	40	WA	Gewerbe	-2,0	-20,5
IO Ost 1.OG	!04!IO	53,7	20,6	55	40	WA	Gewerbe	-1,3	-19,4
IO Ost 2.OG	!04!IO	54,0	25,4	55	40	WA	Gewerbe	-1,0	-14,6
Haus 1 EG	!04!IO	51,3	17,6	60	45	MI	Gewerbe	-8,7	-27,4
Haus 1 1.OG	!04!IO	52,4	18,8	60	45	MI	Gewerbe	-7,6	-26,2
Haus 1 2.OG	!04!IO	53,0	23,1	60	45	MI	Gewerbe	-7,0	-21,9
Haus 1 3.OG	!04!IO	53,3	23,7	60	45	MI	Gewerbe	-6,7	-21,3
IO SW EG	!04!IO	45,9	36,6	55	40	WA	Gewerbe	-9,1	-3,4
IO SW 1.OG	!04!IO	47,4	38,6	55	40	WA	Gewerbe	-7,6	-1,4
IO SW 2.OG	!04!IO	48,4	38,9	55	40	WA	Gewerbe	-6,6	-1,1
IO Ecke EG	!04!IO	49,7	20,8	55	40	WA	Gewerbe	-5,3	-19,2
IO Ecke 1.OG	!04!IO	50,8	21,9	55	40	WA	Gewerbe	-4,2	-18,1
IO Ecke 2.OG	!04!IO	51,5	25,0	55	40	WA	Gewerbe	-3,5	-15,0

**Abbildung 8: Darstellung der prognostizierten Beurteilungspegel der gewerblichen Zusatzbelastung an den gewählten Immissionsorten in der Nachbarschaft durch den Betrieb des geplanten Lebensmittelmarktes und Vergleich mit den geltenden, ggf. reduzierten Immissionsrichtwerten der TA Lärm mit 2,5m hoher Schallschutzwand im Süden des Parkplatzes**

Im Hinblick auf den durch den Betrieb des geplanten Lebensmittelmarktes hervorgerufenen Verkehrslärm auf der öffentlichen Straße ist nach Nr. 7.4 der TA Lärm folgende Betrachtung erforderlich: Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen, in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück, sollen in den Gebieten c bis f nach Punkt 6.1 der TA Lärm durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV [3]) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Die Bedingungen nach Nr. 7.4 TA Lärm Spiegelstrich 1 bis 3 gelten kumulativ, d. h. nur wenn alle drei Bedingungen erfüllt sind, sollen durch organisatorische Maßnahmen die Geräusche des An- und Abfahrverkehrs soweit wie möglich vermindert werden.

Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Lebensmittelmarktes erhöht sich die Anzahl der Kfz auf der Irscher Straße. Es wird ungünstig angenommen, dass die zusätzlichen Kfz in von der gleichen Richtung zufahren und in diese Richtung wieder abfahren. Der mit dieser Verkehrsmenge von  $DTV_{\text{zusätzl.}} = 2.565$  KFZ/d nach dem überschläglichen Tabellenverfahren der DIN 18005 berechnete Beurteilungspegel beträgt an der Fassade der bestehenden Gebäude an der Irscher Straße ca.  $L_{r,A} = 59$  dB(A). Bei einer Verdopplung der Verkehrsmenge auf der Irscher Straße berechnet sich der Beurteilungspegel zu  $L_{r,A} = 59$  dB(A) + 3 dB = 62 dB(A). Läge eine Verdopplung des Verkehrsaufkommens vor, so würde der geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für ein Mischgebiet von  $IGW = 64$  dB(A) noch immer um  $64$  dB(A) –  $62$  dB(A) = 2 dB (A) unterschritten.

Da die den geplanten Lebensmittelmarkt zusätzlich anfahrenden Pkw und Lkw zu keiner erstmaligen oder weitergehend Überschreitung des geltenden Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV auf der öffentlichen Straße führen, kann auf Vorschläge für organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung der zusätzlichen Verkehrsgeräusche im Bereich des öffentlichen Straßenraumes, die auf die gewerbliche Nutzung des geplanten Bauvorhabens zurückzuführen sind, verzichtet werden.<sup>22</sup>

In den Bebauungsplan wurden entsprechend den Ergebnissen der Untersuchung und der geplanten Entwicklung südlich des Geltungsbereiches Festsetzungen zum Schallschutz in Form einer Schallschutzwand übernommen.

#### 6.3.4 Bodenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanes Bebauungsplan „Quartier de Lattre, Teil 1“ wurde eine Überprüfung der Altlastensituation im Geltungsbereich durchgeführt<sup>23</sup>.

Gemäß den umwelttechnischen Untersuchungsergebnissen respektive den vorgelegten Ergebnissen von abfalltechnischen Deklarationsanalysen wird dokumentiert, dass die Auffüllung im Geltungsbereich kein bzw. nur ein vergleichsweise geringes Kontaminationsniveau aufweist. Daraus folgt, dass zukünftige Aushubmassen im Plangebiet wieder eingebaut werden können, sofern sie dafür physikalisch geeignet sind und ein entsprechender Materialbedarf besteht. Andernfalls kann zumindest das Gros der ggf. entstehenden Überschussmassen einer eingeschränkten Wiederverwertung zugeführt werden.

---

<sup>22</sup> Ing.-Büro für Bauphysik, Dipl.-Ing. Ch. Malo: Schalltechnischer Untersuchungsbericht, August 2017, S. 27ff.

<sup>23</sup> Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH: Baugrunderkundung und Gründungsberatung sowie ergänzende umwelttechnische Untersuchungen; fachtechnische Stellungnahme, Juni 2017.

Alle bisher durchgeführten chemischen Analysen verdeutlichen, das es sich bei den hier im Geltungsbereich vorliegenden Belastungen um solche handelt, die zwar zum Teil abfalltechnisch relevant sind, jedoch ansonsten in einer Größenordnung vorliegen, die im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes nicht das sog. Altlastenkriterium erfüllen, d.h. es liegt hier kein Gefährdungspotential für die Schutzgüter Boden/Grundwasser bzw. Mensch vor. Dies gilt auch dann, wenn der jetzt vorliegende Zustand des Geländes durch zukünftige bauliche Maßnahmen verändert wird.<sup>24</sup>

Basierend auf den Ergebnissen der Untersuchung ergeben sich aktuell keine konkreten Hinweise auf eine schädliche Bodenverunreinigung oder Grundwasserverunreinigung.

## 7 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Die Lage der Versorgungsleitungen ist im anschließenden Genehmigungsverfahren mit den städtischen und sonstigen Trägern abzustimmen. Die technischen Konzepte werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erarbeitet. Es ist von einer ordnungsgemäßen technischen Ausführung auszugehen.

## 8 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die Flächen des Sondergebietes „Nahversorgung“ (SO 1) befinden sich zum Großteil im Eigentum der KOR GmbH & Co. KG, die des Sondergebietes „Schulungszentrum“ (SO 2) im Eigentum der städtischen Tochtergesellschaft Gebäudegesellschaft Saarburg. Die restlichen Flächen des Geltungsbereiches sind im Eigentum der Stadt Saarburg.

## 9 Flächenbilanz

**Tabelle 2:** Flächenbilanzierung entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Bezeichnung	Fläche [ca. m <sup>2</sup> ]
Sondergebiet „Nahversorgung“ (SO1)	13.300
Sondergebiet „Schulungszentrum“ (SO2)	8.903
Straßenverkehrsflächen	3.240
Öffentliche Grünfläche	508
<b>Geltungsbereich / Summe</b>	<b>25.951</b>

Alle Flächenmaße sind dem Amtlichen Liegenschaftskataster im UTM Koordinatensystem entnommen, hierbei handelt es sich um projizierte, nicht um tatsächliche Flächen.

<sup>24</sup> Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH: Baugrunderkundung und Gründungsberatung sowie ergänzende umwelttechnische Untersuchungen; fachtechnische Stellungnahme, Juni 2017.

## II VERWENDETE UNTERLAGEN

1. BBE Handelsberatung GmbH: Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Supermarktes in Saarburg-Beurig; Köln, September 2017.
2. BBE Handelsberatung GmbH: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Saarburg, Köln, Juni 2013.
3. Büro für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur: Bebauungsplan der Stadt Saarburg, Teilgebiet „Ehem. Französische Kaserne“, artenschutzrechtliche Begutachtung des Plangebietes, November 2014.
4. Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH: Baugrunderkundung und Gründungsberatung sowie ergänzende umwelttechnische Untersuchungen; fachtechnische Stellungnahme, Juni 2017.
5. Ing.-Büro für Bauphysik, Dipl.-Ing. Ch. Malo: Schalltechnischer Untersuchungsbericht, August 2017.

## Abbildungsverzeichnis

- Abbildung 1: Luftbild mit Lage und Abgrenzung des Plangebiets (durchgezogene Linie) und Abgrenzung der ehem. Kaserne de Lattre (gestrichelte Linie) ..... 5
- Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP IV (links) und dem RROP Region Trier 1985 (rechts) 7
- Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan ..... 10
- Abbildung 4: Städtischer Rahmenplanung zur Entwicklung der Kaserne de Lattre (Stand 03/2017, ohne Maßstab)..... 12
- Abbildung 5: Luftbild mit Lage und Abgrenzung des Plangebiets und Verlauf der Bundesstraßen ..... 14
- Abbildung 6: Auszug der städtischen Rahmenplanung zur Entwicklung der Kaserne de Lattre (Stand 03/2017, ohne Maßstab) ..... 15
- Abbildung 7: Untersuchungsgebiet der artenschutzrechtlichen Begutachtung (Untersuchungsgebiet gelb, Geltungsbereich weiß umrandet) .... 24
- Abbildung 8: Darstellung der prognostizierten Beurteilungspegel der gewerblichen Zusatzbelastung an den gewählten Immissionsorten in der Nachbarschaft durch den Betrieb des geplanten Lebensmittelmarktes und Vergleich mit den geltenden, ggf. reduzierten Immissionsrichtwerten der TA Lärm mit 2,5m hoher Schallschutzwand im Süden des Parkplatzes ..... 31

## Tabellenverzeichnis

- Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung) ..... 5
- Tabelle 2: Flächenbilanzierung entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen 33