

Stadt Saarburg

Bebauungsplan „Quartier de Lattre, Teil II“



BEGRÜNDUNG

Planfassung zur öffentlichen Auslegung nach § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

ENTWURF

Stand: 12.12.2018

INHALTSVERZEICHNIS

I	WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	4
1	Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren	4
1.1	Planungsanlass / Planungserfordernis	4
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	4
1.3	Verfahren	5
2	Plangebiet	6
2.1	Lage und Größe des Plangebietes	6
2.2	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	7
2.3	Umgebung des Plangebietes	8
3	Planungsvorgaben	8
3.1	Raumordnung und Landesplanung	8
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
3.3	Bestehendes Baurecht	11
3.4	Informelle Planungen	14
3.5	Fachplanungen und Fachbelange	16
4	Städtebauliches Konzept	17
4.1	Städtebauliches Konzept	17
4.2	Planungs- und Standortalternativen	19
5	Planinhalte	19
5.1	Teilaufhebung des Bebauungsplans „Quartier de Lattre, Teil 1“	19
5.2	Änderungen für einen Teilbereich des Bebauungsplans „Quartier de Lattre, Teil 1“	19
5.3	Art der baulichen Nutzung	21
5.4	Maß der baulichen Nutzung	21
5.5	Bauweise, höchstzulässige Zahl der Wohnungen	22
5.6	Überbaubare Grundstücksflächen	22
5.7	Verkehrsflächen	22
5.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	23
5.9	Grünordnerische Festsetzungen	23
5.10	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	23
5.11	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	24
5.12	Hinweise	25
6	Auswirkungen der Planung	25
6.1	UVP-Vorprüfung	25
6.2	Städtebauliche Auswirkungen	26
6.3	Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und zentrale Versorgungsbereiche	26
6.4	Auswirkungen auf den Verkehr	26
6.5	Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft	27

6.6	Immissionsschutz	31
6.7	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	33
6.8	Soziale Infrastruktur	34
6.9	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	34
6.10	Flächenbilanz	34
6.11	Kosten der Planung	34
II	VERWENDETE UNTERLAGEN	35
III	VERZEICHNISSE	36

I WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren

1.1 Planungsanlass / Planungserfordernis

In der Stadt Saarburg soll die ca. 25 ha große ehem. französischen Kaserne „Quartier de Lattre“ als gemischtes Stadtquartier nachgenutzt werden. Die Entwicklung erfolgt in mehreren Abschnitten. In einem ersten Schritt wurde bereits eine Teilfläche im Nordosten mit Sondergebieten für Nahversorgung und für ein Schulungszentrum überplant. In einem zweiten Schritt soll nun ein Bebauungsplan für eine daran südlich angrenzende ca. 0,5 ha große Teilfläche zur wohnbaulichen Entwicklung aufgestellt werden. Die weiteren Flächen der ehem. Kaserne sollen ebenfalls überwiegend für Wohnzwecke genutzt werden. Lediglich entlang der Irscher Straße sind gemischte Nutzungen vorgesehen.

Auf Grundlage der durchgeführten Grundstücksneuordnung im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Quartier de Lattre, Teil 1“ liegt die derzeitige Parzelle der Planstraße A ca. 7 m weiter westlich als diese im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt ist. Zur Anpassung der Planung an die aktuellen Verhältnisse werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Quartier de Lattre, Teil 1“ mit diesem in einem Teilbereich überplant und der aktuellen Situation angepasst. Damit wird auch der Anschluss des Plangebietes „Quartier de Lattre, Teil II“ über die Planstraße A nach Norden sichergestellt. Ebenso erfolgt aufgrund eines geplanten Anbaus an das Schulungszentrum eine Änderung der zeichnerischen Festsetzungen im Sondergebiet SO 2 mit Erweiterung der Baugrenze nach Süden. Damit kann sichergestellt werden, dass die erforderliche Erweiterung planungsrechtlich zulässig ist.

Für Teilbereiche des Bebauungsplans „Quartier de Lattre, Teil 1“ erfolgt eine Teilaufhebung aufgrund der aktuellen Grundstücksparzellierung.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Schrittweise und nachhaltige Wiedernutzung eines Teilbereichs der ehem. französischen Kaserne.
- Deckung des Wohnraumbedarfes der Stadt Saarburg in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Nahversorgung.
- Überplanung der zeichnerischen Festsetzungen in einem Teilbereich des Bebauungsplans „Quartier de Lattre, Teil 1“ mit Anpassung der Lage der Planstraße A gemäß Grundstücksneuordnung.
- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche für das Schulungszentrum nach Süden zur Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten.
- Teilaufhebung des Bebauungsplans „Quartier de Lattre, Teil 1“ in den Teilbereichen, die aufgrund der Grundstücksparzellierung nicht mehr für die Planstraße A sowie das Sondergebiet Schulungszentrum benötigt werden.

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 Wiedernutzbarmachung der ehem. militärisch genutzten Flächen (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB).
- Ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB besteht durch den nördlich angrenzenden Bebauungsplan „Quartier de Lattre, Teil 1“. In diesem wurde eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 17.765 m² festgesetzt. Diese wird durch die zeichnerische Änderung des SO 1b mit Verkleinerung des Baufensters um ca. 48 m² verringert. Das SO 2 wird durch die zeichnerische Änderung um ca. 820 m² im Westen vergrößert und um ca. 745 m² im Osten verkleinert (theoretisch ca. 60 m² mehr zulässige Grundfläche). Zudem erfolgt eine Änderung der Baugrenzen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt nach den zeichnerischen Änderungen sowie der Teilaufhebung im Osten im Bereich des Bebauungsplans „Quartier de Lattre, Teil 1“ ca. 17.825 m². Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt im allgemeinen Wohngebiet im Bebauungsplan „Quartier de Lattre, Teil II“ maximal 1.340 m². Damit beträgt die zulässige Grundfläche insgesamt weniger als 20.000 m². (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Dies ist Ergebnis einer Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) (siehe Kap. 6.1).
- 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).
- Anhaltspunkte zur Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen nicht (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB bedeutet, dass nach den Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind sowie
- von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

abgesehen wird und

- § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen)

nicht anzuwenden ist.

Gleichwohl sind im Verfahren nach § 13a BauGB die speziellen Umweltauswirkungen (z.B. Lärmschutz, Artenschutz) der Festsetzungen zu ermitteln und zu bewerten (Vgl. Kap 6.5 und 6.6).

2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Beurig der Stadt Saarburg.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Quartier de Lattre, Teil 1“ an der Grenze zum Sondergebiet SO 1b sowie die Irscher Straße (Flst. 220/10),
- im Westen durch das Grundstück des Nahversorgers (Flst. 216/19) sowie verbleibende Flächen der ehem. französischen Kaserne Quartier de Lattre (tlw. Flst. 216/18),
- im Osten durch die Grenze des Schulungszentrums (Flst. 216/12) zu verbleibenden Flächen der ehem. französischen Kaserne Quartier de Lattre (Flst. 216/25),
- und im Süden durch verbleibende Flächen der ehem. französischen Kaserne Quartier de Lattre (Flst. 216/25, 216/29).

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,42 ha.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Saarburg:

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

Gemarkung Saarburg, Flur 16				
216/12	216/18	216/19*	216/28*	

(* Flurstücke liegen nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

Die Geltungsbereiche der Teilaufhebung umfassen insgesamt eine Fläche von ca. 0,1 ha.

Die beiden Geltungsbereiche der Teilaufhebung des Bebauungsplans „Quartier de Lattre, Teil 1“ umfassen die folgenden Flurstücke der Gemarkung Saarburg:

Tabelle 2: *Flurstücke im Geltungsbereich der Teilaufhebungen des Bebauungsplanes „Quartier de Lattre, Teil 1“
(Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung)*

Gemarkung Saarburg, Flur 16				
216/15*	216/25*			

(* Flurstücke liegen nur teilweise im Geltungsbereich der Teilaufhebung)

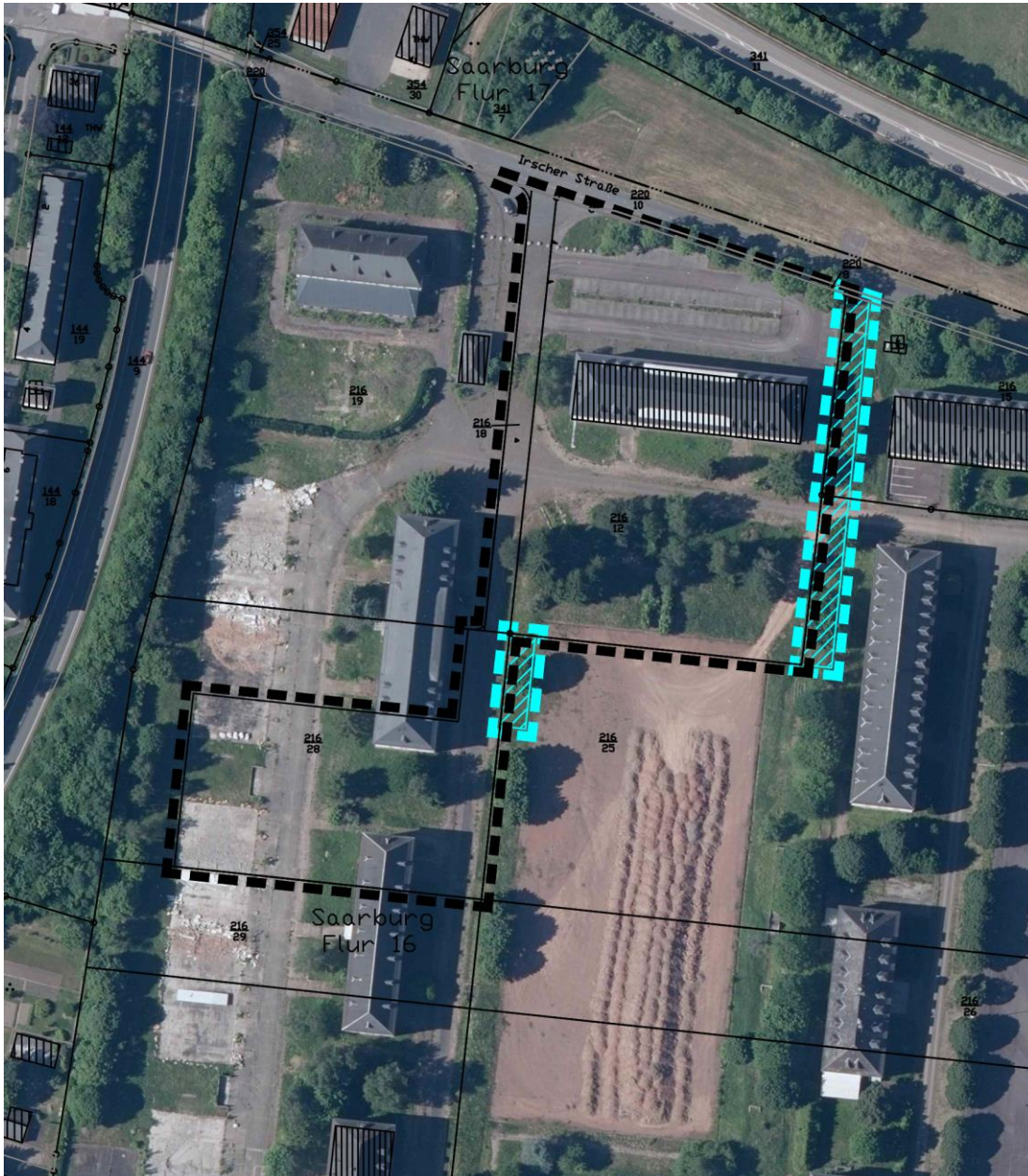


Abbildung 1: Luftbild¹ mit Abgrenzung des Geltungsbereichs (schwarz gestrichelt) sowie der Bereiche der Teilaufhebung des Bebauungsplans „Quartier de Lattre, Teil 1“ (türkis gestrichelt)

Die Abgrenzung der Geltungsbereiche ergibt sich aus der Planzeichnung.

2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Innerhalb des Plangebietes wurden die ehem. Gebäude bereits abgerissen und in diesen Bereichen sind lediglich die Bodenplatten bzw. Verfüllungen vorhanden. Weitergehend befinden sich eine von Nord nach Süd verlaufende Straße sowie Freiflächen um das ehemalige Unterkerkungsgebäude mit geringem Baumbestand im Plangebiet.

¹ Luftbild zur Verfügung gestellt durch die Stadt Saarburg, 25.07.2018.

Im Norden befinden sich das durch die AWO genutzte Schulungszentrum des Bundesamtes für Familien und zivilgesellschaftliche Aufgaben, zugehörige Nebenanlagen, z.B. Parkplätze, versiegelte Flächen sowie geringe Anteile von Freiflächen im Bereich der geplanten Verkehrsfläche Planstraße A und des Schulungszentrums.

Das Plangebiet kann über die mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Quartier de Lattre, Teil 1“ geplante Erschließungsstraße bzw. deren Verschiebung nach Westen an die Irscher Straße und weitergehend die B 407 angebunden werden.

In den Bereichen der Teilaufhebung im Süden befinden sich Böschungsbereiche zum ehem. östlich angrenzenden Sportfeld der Kaserne und im Osten eine ehem. Bunkeranlage der Kaserne sowie Freiflächen um die Bestandsgebäude mit Baumbestand.

2.3 Umgebung des Plangebietes

Nördlich bzw. westlich des Plangebietes befindet sich der Nahversorgungsmarkt sowie die Irscher Straße. Daran anschließend befindet sich ein durch das THW genutztes Gelände und nördlich verläuft die B 407 an die sich die Gewerbe- und Industriegebiete „Irscher Straße I“ und „Irscher Straße II“ anschließen. In diesen Gebieten werden derzeit die bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne geändert. Die Änderung beinhaltet u.a. eine Geräuschkontingentierung unter Berücksichtigung der geplanten wohnbaulichen Entwicklung in der ehem. Kaserne.

Südlich bzw. östlich befinden sich noch Bestandsgebäude der ehemaligen Kaserne, die mit der geplanten Entwicklung jedoch überwiegend abgerissen werden. Südlich an das ehem. Kasernengelände angrenzend befindet sich das Wohngebiet „Cité Sud“.

Westlich des Plangebietes befindet sich die in Tieflage verlaufende Bundesstraße B 51. Daran schließt sich die Ortslage Beurig mit Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen an.

3 Planungsvorgaben

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Änderung der Bebauungspläne relevante Ziele der Raumordnung sind im

- Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz (LEP IV) vom 14. Oktober 2008² sowie dessen Teilfortschreibungen (1. – 3. Teilfortschreibung) und im
- Regionalen Raumordnungsplan für die Region Trier (RROP – Stand 1985 / Teilfortschreibung Einzelhandel 1995)

niedergelegt.

Weiterhin sind die Grundsätze der Raumordnung sowie in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. In-

² Land Rheinland-Pfalz (2008): Landesentwicklungsprogramm Rheinland.-Pfalz IV; Mainz.

sofern wird der Entwurf zur Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans (RROPE) mit Stand Januar 2014³ abwägend berücksichtigt.

Landesentwicklungsplan /-programm

Die Stadt Saarburg wird gemäß LEP IV (Teil B: Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung; Entwicklung) als Mittelzentrum eingestuft. Das Plangebiet liegt innerhalb des Bereichs „historische Kulturlandschaft“ sowie innerhalb eines Bereiches für den aufgrund des großräumigen Maßstabs Biotopverbundflächen (Kernfläche / Kernzone) ausgewiesen sind. Diese müssten sich (aufgrund des Maßstabes) auf die östlich der ehem. Kaserne angrenzenden Flächen beziehen.

Gemäß Ziel Z 31 soll die quantitative Flächenneuanspruchnahme über ein Flächenmanagement verbessert und optimiert werden. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Durch die vorbereitende Bauleitplanung ist bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB nachzuweisen, welche Flächenpotentiale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um die erforderlichen Bedarfe abdecken zu können.

Mit Nachnutzung der ehem. Kaserne wird dem Ziel der Innen- vor der Außenentwicklung Rechnung getragen. Es handelt sich nicht um eine Neuanspruchnahme von Flächen, womit vorhandene Flächenpotentiale im Bestand genutzt werden.

Gemäß Ziel Z 34 hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Mit Nachnutzung der ehem. Kaserne in direktem Siedlungsanschluss wird dem Ziel entsprochen.

Gemäß Ziel Z 92 sind bedeutsame historische Kulturlandschaften in ihrer Vielfältigkeit unter Bewahrung des Landschafts-Charakters, der historisch gewachsenen Siedlungs- und Ortsbilder, der schützenswerten Bausubstanz sowie des kulturellen Erbes zu erhalten und weiterzuentwickeln. Saarburg liegt in der historischen Kulturlandschaft Saartal, für das das Ortsbild, Steillagen-Weinbau / Trockenmauern, Weingüter, Niederwälder und Grünländer prägend sind. Durch die Nachnutzung der ehem. Kasernenfläche werden diese Belange nicht negativ berührt. Es ergibt sich eine Aufwertung des Ortsbildes und der Erlebbarkeit der Fläche durch die neue Entwicklung.

³ Planungsgemeinschaft Region Trier (01/2014): Regionaler Raumordnungsplan Region Trier – Entwurf Januar 2014, Trier.

Regionalplan

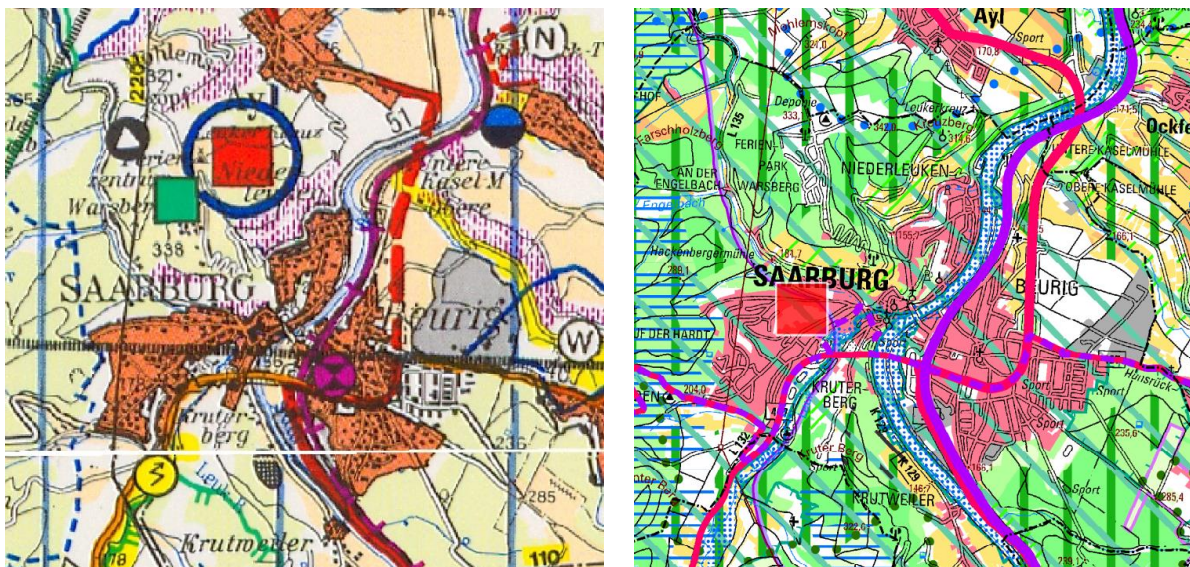


Abbildung 2: Regionaler Raumordnungsplan Trier 1985 mit Teilfortschreibung 1995 / Regionaler Raumordnungsplan Entwurf Trier 2014

Im Regionalen Raumordnungsplan der Region Trier 1985 mit der Teilfortschreibung 1995 (RROP) wird die Stadt Saarburg als Mittelzentrum ausgewiesen (Z 2.2.3.6). Für das ehemalige Kasernengelände erfolgt im RROP keine Darstellung. Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans 2014 (RROPE) wird das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen ausgewiesen und befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus.

Gemäß dem Ziel 2.2.2.3.1 RROP gehört Saarburg als zentraler Ort mittlerer Stufe zu den „W-Gemeinden“ mit der besonderen Funktion Wohnen. In diesen Gemeinden soll die Ausweisung von Wohn- und Mischbauflächen über den künftigen Eigenbedarf hinausgehen. Ebenso wird Saarburg im RROPE gemäß Z 35, Z 38 als Gemeinde mit der besonderen Funktion Wohnen ausgewiesen, wobei die quantitative Umsetzung sich an den Schwellenwerten der Wohnbauflächenentwicklung (vgl. Kap. II.25.2 RROPE, Z 49 ff) zu orientieren hat. Bei dem Ziel handelt es sich um eine Konkretisierung des Ziel Z 31 des LEP. Es handelt sich nicht um eine Neuinanspruchnahme von Flächen, womit vorhandene Flächenpotentiale im Bestand genutzt werden.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1983 wird der Bereich des Plangebietes als Sonderbaufläche dargestellt. Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Entwicklung im Bereich der ehem. französischen Kaserne soll der Flächennutzungsplan geändert werden (vgl. Abbildung 3). Für das Plangebiet stellt der Vorentwurf der Änderung die Flächen im Plangebiet als ein Wohngebiet (geplant) dar sowie im Teilbereich des Bebauungsplans „Quartier de Lattre, Teil 1“ als Sondergebiet.

Aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sind keine Vorgaben für die Entwicklung zu entnehmen.

Der Bebauungsplan wird aus dem Vorentwurf der FNP Änderung entwickelt sein. Sollte die Änderung des FNP nicht vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wirksam sein, kann der Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 BauGB von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen und aufgestellt werden bevor der FNP geändert ist. Der FNP ist nachgelagert zu berichtigen.

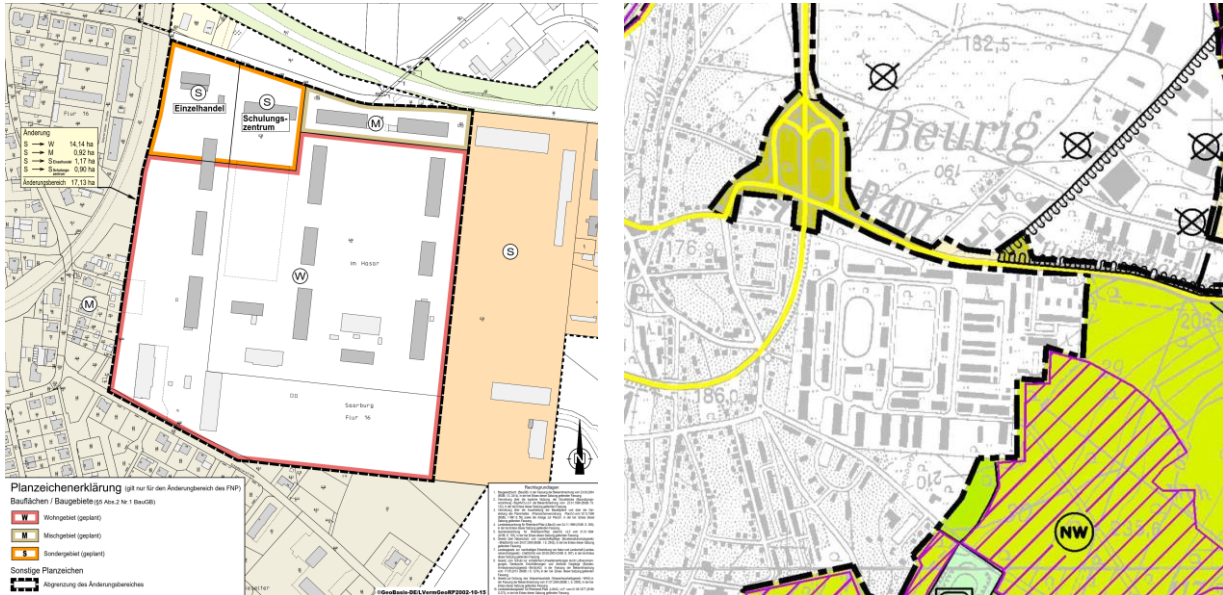


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (links: Änderung des Flächennutzungsplans (Vorentwurf), rechts: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan)

3.3 Bestehendes Baurecht

Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich Flächen für die der rechtskräftige Bebauungsplan „Quartier de Lattre, Teil I“ (Rechtskraft 11.01.2018) gilt. In diesem werden zur Sicherstellung der Nahversorgung ein Sondergebiet Nahversorgung sowie zur Umnutzung eines Bestandsgebäudes ein Sondergebiet Schulungszentrum festgesetzt. Zudem bereitet er die Erschließung und damit den Anschluss der südlich geplanten Wohnbauentwicklung mit der Planstraße A vor.

Zur Anpassung der Erschließung (Planstraße A) an die bestehende Parzellierung der Straßenverkehrsfläche 7 m weiter westlich, wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Quartier de Lattre, Teil I“ in seinen zeichnerischen Festsetzungen für diesen Teilbereich durch den Bebauungsplan „Quartier de Lattre, Teil II“ überplant.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Quartier de Lattre, Teil 1“ haben für diesen Teilbereich weiterhin Bestand, sie werden nicht aufgehoben. Sie werden lediglich zur bauordnungsrechtlichen Festsetzung der Dachform geändert und ergänzt.

Im Bereich des Flst. 216/25 erfolgt die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Quartier de Lattre, Teil 1“ für den Bereich der Verkehrsfläche Planstraße A, der durch die Verschiebung nach Westen nicht mehr benötigt wird. Ebenso erfolgt auf dem Flst. 216/25 sowie Flst. 216/15 die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Quartier de Lattre, Teil 1“ für den Bereich des

Sondergebietes Schulungszentrum, der aufgrund der Grundstücksteilung nicht mehr Bestandteil des Sondergebietes ist (siehe Abbildung 4 blau gestrichelt).

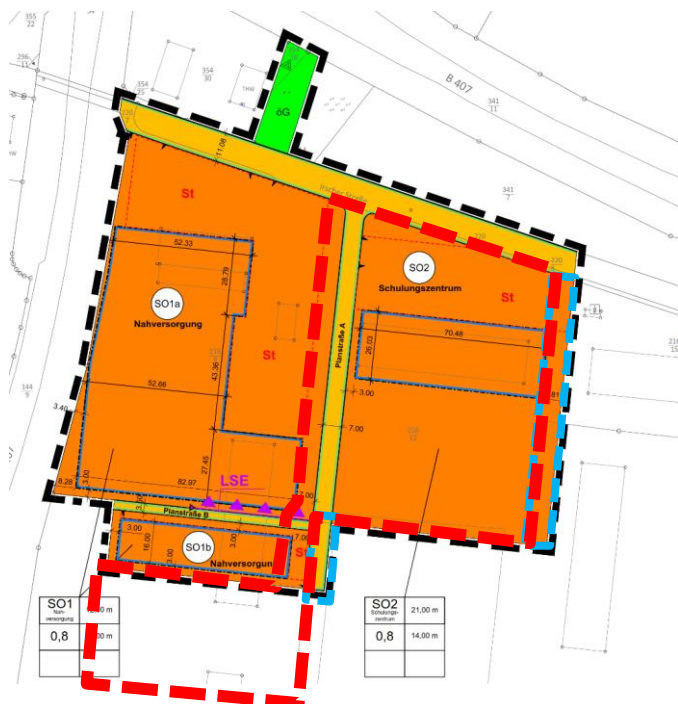


Abbildung 4: *Bebauungsplan „Quartier de Lattre, Teil 1“ mit Überlagerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Quartier de Lattre, Teil II“ (rot gestrichelt) sowie Geltungsbereiche der Teilaufhebung des Bebauungsplans „Quartier de Lattre, Teil 1“ (blau gestrichelt)*

Umgebung des Plangebietes

Nördlich der B 407 befinden sich die rechtskräftigen Bebauungspläne „Irscher Straße, Teilgebiet I“ und dessen 1. Änderung (Rechtskraft 24.04.1971, neu bekannt gemacht 24.06.1992) sowie „Irscher Straße II“ (Rechtskraft 15.07.2006). In diesen werden entlang der Bundesstraßen B 407 sowie B 51 Gewerbegebiete und im restlichen Plangebiet Industriegebiete festgesetzt. Für die beiden Bebauungspläne wird derzeit jeweils ein Änderungsverfahren durchgeführt. Die Änderung beinhaltet u.a. eine Geräuschkontingentierung unter Berücksichtigung der geplanten wohnbaulichen Entwicklung in der ehem. Kaserne.

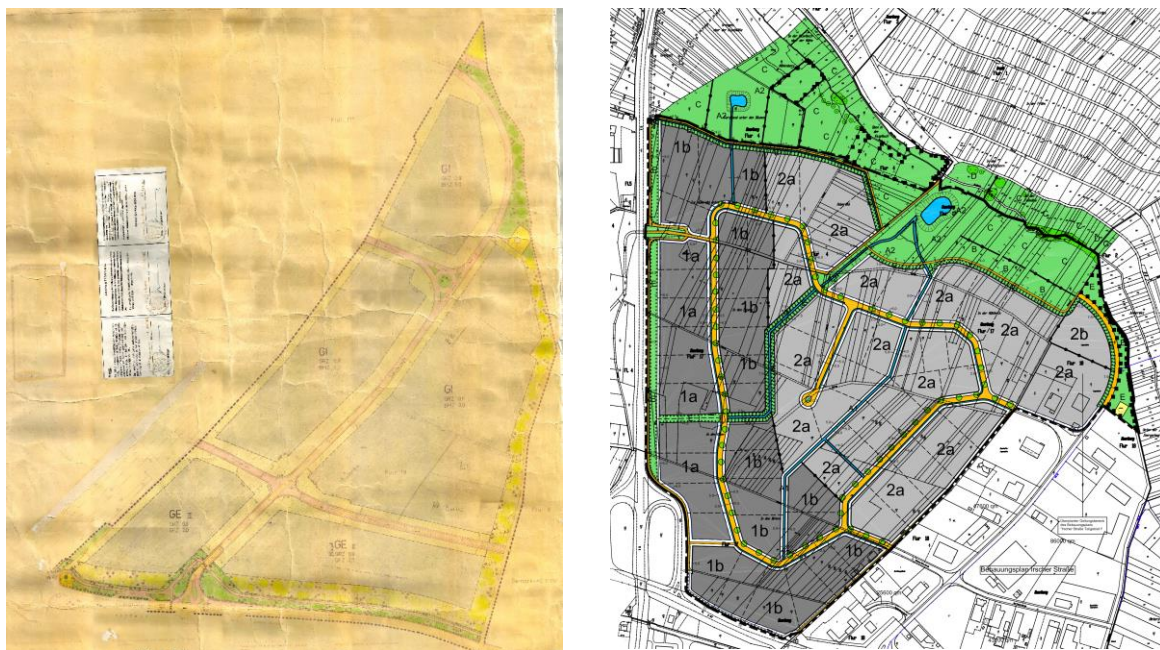


Abbildung 5: *Bebauungsplan „Irscher Straße I (links) und „Irscher Straße II“ (rechts)*

Sanierungsgebiet

Das Plangebiet liegt in dem vom Stadtrat der Stadt Saarburg in seiner Sitzung am 17.09.2015 förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Kaserne de Lattre“. Städtebauliche Missstände liegen insbesondere in Form des vollständigen Funktionsverlustes vor. Eine Nachnutzung der Liegenschaft ist nicht ohne umfassende Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen möglich. Die Sanierung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB.



Abbildung 6: *Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet „Quartier de Lattre“*

Der Bereich der ehemaligen französischen Liegenschaft soll durch eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme zu einem gemischt genutzten Quartier, vorrangig jedoch Wohnquartier, aufgewertet und umgestaltet werden. Wesentliche Sanierungsziele für die Kaserne Quartier 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 von Verkehrsflächen und sonstiger versiegelter Flächen im technischen Bereich sowie sonstiger nicht mehr benötigter versiegelter Flächen.
- Nachfrageorientierte Umnutzung / Instandsetzung der erhaltenen Unterkunfts- und Verwaltungsgebäude.
- Ausbildung grüner Randbereiche im Übergang und in Verknüpfung zu den angrenzenden Wohngebieten.
- Schaffung von Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer.

3.4 Informelle Planungen

Stadtentwicklungskonzept

Gemäß Stadtentwicklungskonzept, dass vom Stadtrat der Stadt Saarburg als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde, stellt das ehemalige Kasernengelände „Quartier de Lattre“ einen wichtigen Konversionsbereich und Entwicklungsschwerpunkt dar. Eine abschließende Nutzungsfestlegung wurde im Konzept nicht getroffen. Als wesentliche Ziele für die Entwicklung des Konversionsgeländes wurden benannt:

- Etablierung eines gemischt genutzten Gebietes mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten, hierbei v.a. aus dem Bereich Tourismus, Dienstleistung, Sport / Freizeit, Grünanlagen sowie Unterkunft (Appartmenthotel).
- Umbau / Umnutzung in Büro- und Dienstleistungspark.
- Es liegt noch kein abschließendes Nachnutzungskonzept für die Liegenschaft vor. Interessensbekundungen von einzelnen Nutzern, die den bisherigen Nutzungsüberlegungen (Dienstleistung, Sport, Freizeit, etc.) grundsätzlich entsprechen, liegen vor.
- Etablierung von Zwischennutzungskonzepten (Nach-/Zwischennutzung ohne große Umbaumaßnahmen).

In den ersten Nutzungsüberlegungen wurde auch in Teilbereichen Wohnen vorgesehen.

Insgesamt wird im Stadtentwicklungskonzept die Stärkung Saarburgs als Wohnstandort angestrebt und die wohnbauliche Entwicklung soll auf innerstädtische Lagen sowie vorgenutzte Flächen (Konversionsflächen) konzentriert werden.

Städtebaulicher Rahmenplan „Quartier de Lattre“

Der städtische Rahmenplan von 2017 sieht für die Nachnutzung der ehem. französischen Kaserne im nördlichen Teil des gesamten Gebietes die Ansiedlung eines Nahversorgers sowie einen Erhalt von Bestandsgebäuden vor. Daran südlich angrenzend einzelne Zeilen- und Punktbauten, teilweise mit geschlossener Blockrandbebauung. Im zentralen Bereich wird es künftig eine größere, zusammenhängende Grün- und Freifläche geben. An der südlichen Grenze der ehem. Kaserne sollen kleinteilige Strukturen einen offenen Übergang zum Freiraum gestalten. Ebenfalls sind kleinteilige Bebauungsstrukturen mit Einfamilienhäusern im Westen geplant.



Abbildung 7: Städtebaulicher Rahmenplan „Quartier de Lattre“ (05/2017)⁴

Das Quartier wird künftig in erster Linie dem Wohnen dienen. In der Mitte des Gebietes ist als zentraler Aufenthaltsbereich mit Wasser eine Grünachse vorgesehen. Zur Berücksichtigung der

⁴ Arbeitsgemeinschaft: Heinrich Lessing Architekt BDA Mainz, Marcus Rommel Architekten BDA, Stuttgart / Trier, Bierbaum Aichele Landschaftsarchitekten Mainz, 18.05.2017.

bestehenden Böschungsstrukturen und Geländeverhältnisse ist zur Umsetzung der Planung die Terrassierung des Geländes von West nach Ost vorgesehen („Saarburger Terrassen“).

Die Erschließung des nördlichen Teilbereiches erfolgt über den bestehenden Anschluss an die B 407 (Irscher Straße). Im Plangebiet sind fußläufige Wegeverbindungen zwischen den einzelnen Teilquartieren vorgesehen. Erhaltenswerte Baumbestände sollen, wenn möglich, in die Planung integriert werden.

3.5 Fachplanungen und Fachbelange

Bauverbotszone B 51 / B 407

Der westlich des Plangebietes in Tieflage vorbeiführende Streckenabschnitt der B 51 / B 407 befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrten.

Gemäß § 9 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG)⁵ befindet sich im Abstand von 20 – 40 m zum äußeren Fahrbahnrand die Baubeschränkungszone. Ein kleiner Teilbereich des allgemeinen Wohngebietes befindet sich innerhalb der Baubeschränkungszone.

In dieser ist bei Baugenehmigungsverfahren oder nach anderen Vorschriften notwendigen Genehmigungsverfahren die Zustimmung der obersten Landesstraßenbehörde erforderlich.

Schutzgebiete und -objekte

Siehe Kap. 6.5.

Landschaftsplanung

In den derzeit gültigen Flächennutzungsplan wurde der Landschaftsplan 2003 integriert (vgl. Kap. 3.2). In den Jahren 2014 / 2015 wurde der Landschaftsplan fortgeschrieben. In der Entwicklungskonzept des Landschaftsplans wird die ehem. Kaserne „Quartier de Lattre“ als entsprechend der vorangegangenen Nutzung als Sondergebiet im Bestand dargestellt. Nördlich des Plangebietes wird im Bereich des Nahversorgers ein Symbol für Fledermausschutzmaßnahmen in Ortschaften dargestellt.

Zu den generellen Zielen und Maßnahmen für die Baulandentwicklung, die auch auf das Plangebiet zutreffen, werden im Landschaftsplan folgende benannt:

- Umnutzung ehemals militärisch genutzter Konversionsflächen oder Gewerbebrachen vor Ausweisung von Neubauf Flächen.
- Anpassung der Neubaugebiete an landschaftstypische Siedlungsstruktur und Architektur.
- Förderung der Durchgrünung mit überwiegend heimischem Baumbestand sowie Förderung heimischer Pflanzen aus regionalem Saat- und Vermehrungsgut in der Siedlung.

⁵ Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

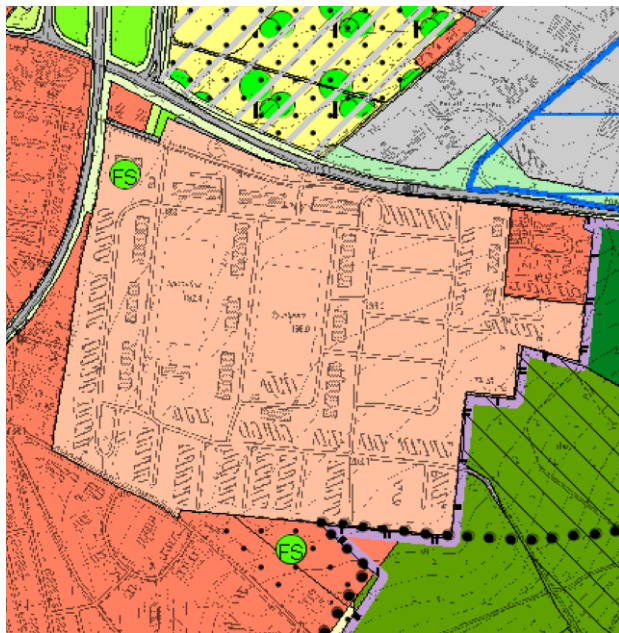


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept Landschaftsplan 2014 / 2015

Im Bebauungsplan werden die Belange in die Planung dahingehend integriert, dass es sich um die Nachnutzung einer ehem. Konversionsfläche handelt, die Höhenentwicklung beschränkt wird, bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung sowie die Begrünung von Grundstücksfreiflächen mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen festgesetzt sind.

Altlasten / Kampfmittel

Siehe Kap. 6.5.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebauliches Konzept

Im Anschluss an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Quartier de Lattre, Teil 1“ soll ein zweiter Teilabschnitt entwickelt werden. Geplant ist eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern als freistehende Einzelhäuser. Aufgrund der vorhandenen und geplanten Geländestrukturen ist eine II-geschossige Bebauung mit möglichem Staffelgeschoss vorgesehen.

Über eine Stichstraße wird die Bebauung an die im Osten liegende und nach Norden in Richtung des Nahversorgers führende Planstraße anschließen, so dass die Erschließung im weiteren Verlauf über den Anschluss an die Irscher Straße / B 407 erfolgt. Die erforderlichen Stellplätze sollen auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

Der Übergang zwischen Planstraße A und Planstraße C dient als Wendemöglichkeit, so dass in diesem Bereich auch ein 3-achsiges Müllfahrzeug wenden kann. In diesem Bereich soll auch eine Fläche für das Abstellen der Mülltonnen aus dem Wohngebiet eingerichtet werden. Am Abfuhrtag sind die Mülltonnen in diesem Bereich zur Leerung aufzustellen.



Abbildung 9: Auszug aus dem Städtebaulichen Rahmenplan „Quartier de Lattre“ (05/2017), Ergänzung: skizzenhafte Darstellung des geplanten Anbaus an das Schulungszentrum

Fuß- und Radwegeverbindungen bestehen über die Planstraße nach Norden und die Fußgängerüberquerung der B 51 nördlich des Nahversorgungszentrums. Ebenso sollen Verbindungen nach Westen und Süden zu den geplanten Grünachsen geschaffen werden.

Erhaltenswerte Baumbestände sollen ggf. in die Planung integriert werden.

Zum Anschluss nach Norden wird entsprechend der bestehenden Grundstücksverhältnisse die Planstraße A mit dem Bebauungsplan angepasst werden (Verschiebung um 7 m nach Westen). Dies entspricht auf der vorgesehenen städtebaulichen Konzeption.

Im Bereich des Schulungszentrums ist südlich angrenzend ein 1-geschossiger Anbau mit tlw. Flachdach und Walmdach zur Unterbringung eines Seminarraumes vorgesehen. Unter

Berücksichtigung von Entwicklungsmöglichkeiten sollen in diesem südlichen Bereich zukünftige Erweiterungen möglich sein.

4.2 Planungs- und Standortalternativen

Standortalternativen sind aufgrund der Konversion des ehem. Militärgeländes nicht ersichtlich.

Planungs- und Nutzungsalternativen wurden bereits durch die zeitlich vorlaufenden Planungen mit Stadtentwicklungskonzept sowie während der Erarbeitung der städtebaulichen Rahmenplanung erarbeitet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die Erschließung überprüft und hinsichtlich der Lage, auch in Bezug auf die Ver- und Entsorgung sowie Wendemöglichkeit für ein 3-achsiges Müllfahrzeug überprüft. Eine Wendeanlage am Ende der Stichstraße (Planstraße C) ist nicht vorgesehen. Dies beruht zum einen auf der städtebaulichen Konzeption, in der möglichst auf Wendeanlagen verzichtet werden soll sowie dem mit einer Wendeanlage einhergehenden Flächenbedarf. Es wird als zumutbar angesehen (Länge sowie ebene Topographie), dass für die voraussichtlich 6 Wohnbaugrundstücke die Abholung an Müllabfuhrtagen im Bereich zwischen Planstraße A und C erfolgen kann und die Transportbehältnisse dort bereitzustellen sind. In diesem Bereich ist auch eine entsprechende Wendemöglichkeit für ein 3-achsiges Müllfahrzeug vorgesehen (Wenden in 3 Zügen).

5 Planinhalte

5.1 Teilaufhebung des Bebauungsplans „Quartier de Lattre, Teil 1“

Durch die Verlagerung der Planstraße A um 7 m nach Westen verbleibt südlich des Flst. 216/12 (Schulungszentrum) ein Teilbereich der Planstraße A des rechtskräftigen Bebauungsplans „Quartier de Lattre, Teil 1“ im Flst. 216/25, der erst in einem späteren Entwicklungsabschnitt zu einem Wohngebiet entwickelt werden soll. Daher wird dieser Teilbereich aufgehoben.

Aufgrund der bestehenden Grundstücksteilung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Quartier de Lattre, Teil 1“ eine größere Fläche als Sondergebiet festgesetzt, als diese erforderlich ist. Mit der Teilaufhebung innerhalb der Flst. 216/15 (tlw.) und 216/25 (tlw.) wird das Sondergebiet Schulungszentrum im Osten auf die Flächen gemäß der bestehenden Grundstücksparzellierung beschränkt. Die Flächen der Teilaufhebung sollen in einem weiteren Entwicklungsschritt umgenutzt werden.

5.2 Änderungen für einen Teilbereich des Bebauungsplans „Quartier de Lattre, Teil 1“

Die Verschiebung der Planstraße A um 7 m nach Westen erfolgt zur Anpassung an die durchgeführte Grundstücksteilung. Aufgrund dessen werden folgende zeichnerische Änderungen in einem Teilbereich des Bebauungsplans „Quartier de Lattre, Teil 1“ durchgeführt und durch den Bebauungsplan „Quartier de Lattre, Teil II“ zeichnerisch überplant:

- Die Planstraße A wird um 7 m nach Westen auf die vorhandene Grundstücksparzellierung verschoben. Die Breite der Planstraße A wird beibehalten, jedoch erfolgt eine Berücksichtigung von Kurvenradien zur Irscher Straße im Norden und zur Planstraße B. In diesen Bereichen werden die Flst. 216/12 sowie 216/19 (das Sondergebiet SO 1) durch die Kurvenradien tangiert und überplant.

- Es erfolgt die Festsetzung des verbleibenden 7 m Streifens der ehem. Planstraße A als Sondergebiet SO 2, entsprechend der derzeitigen Grundstücksparzellierung und Nutzung. Aufgrund der Verschiebung der Planstraße A erfolgt eine entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung zum Einfahrtsbereich um 7 m weiter westlich.
- Das SO 1 wird um 7 m Breite aufgrund der Verschiebung von Planstraße A reduziert.
 - Keine weiteren Änderungen im SO 1a.
 - Im SO 1b erfolgt eine Verkleinerung des Baufensters aufgrund der Verschiebung von Planstraße A. Die Baugrenze wird in einem Abstand von 3 m zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt und schließt sich an das verbleibende Baufenster des rechtskräftigen Bebauungsplans „Quartier de Lattre, Teil 1“ nahtlos an. Der bisher festgesetzte Abstand von 7 m zwischen Baugrenze und Verkehrsfläche wird reduziert, um den Verlust an Bebauungsmöglichkeiten möglichst gering zu halten. Entsprechend wird auch die Fläche für Nebenanlagen – Stellplätze von 7 m auf 3 m reduziert. Dies führt jedoch nicht zu einer Einschränkung der Abstellmöglichkeiten, da gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan „Quartier de Lattre, Teil 1“ Stellplätze auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Im Sondergebiet SO 2 erfolgen aufgrund der geplanten Erweiterung des Schulungszentrums folgende zeichnerische Änderungen im Teilbereich des Bebauungsplans „Quartier de Lattre, Teil 1“:

- Erweiterung der Baugrenze im SO 2 um 10 m nach Süden, zur Unterbringung des geplanten Anbaus an das bestehende Gebäude des Schulungszentrums.
 - Die Erweiterung findet für einen größeren Teilbereich (weiter östlich) statt, als diese für den derzeit geplanten Anbau erforderlich ist, um spätere Entwicklungsmöglichkeiten durch Erweiterungen zu ermöglichen.
 - Die Höhe baulicher Anlagen wird für den Erweiterungsbereich auf 8 m Traufhöhe und 11,5 m Firsthöhe über dem maßgeblichen unteren Bezugspunkt beschränkt. Unter Berücksichtigung des Bestandstopographie ergibt sich somit eine Bebauungsmöglichkeit von 7 m bzw. 10,5 m, die Erweiterungsmöglichkeiten mit Errichtung von 2 Vollgeschossen zzgl. eines Staffelgeschosses zulässt. Mit der Höhenbeschränkung erfolgt eine Höhenstaffelung zum Bestandsgebäude, so dass dieses noch wahrgenommen wird sowie eine Staffelung nach Süden in Richtung der geplanten wohnbaulichen Entwicklung.
 - Es wird eine GFZ mit 1,2 festgesetzt. Diese berücksichtigt das Bestandsgebäude sowie die Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Baugrenzen bei einer Bebauung mit bis zu 5 Vollgeschossen im nördlichen Baufenster und einer Bebauung mit bis zu 3 Vollgeschossen im südlichen Baufenster.
- Zurücknahme der östlichen Baugrenze auf einen Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze. Aufgrund der Grundstücksparzellierung und Reduzierung des SO 2 auf das Baugrundstück wird die Baugrenze angepasst, um einen Mindestabstand nach Osten zu gewährleisten. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften sind dessen ungeachtet zu berücksichtigen.
- In einem Teilbereich des SO 2 sind für Hauptgebäude weitere Dachformen – außer das Dachform, die auch dem Bestandsgebäude entspricht – zulässig. Dies ermöglicht

flexiblere Gestaltungsmöglichkeiten für die Erweiterungsbauten und entspricht der derzeitigen Planung für den Erweiterungsbau mit einer Mischung aus Flach-, Pult- und Walmdach.

Im Sondergebiet SO 2 erfolgt die Änderung und Ergänzung der textlichen Festsetzungen zur Dachform. Innerhalb des Sondergebietes sind Walmdächer, entsprechend dem vorhandenen Bestand, zulässig. Für einen südlichen Teilbereich, angrenzend an das Bestandsgebäude, sind für bauliche Erweiterungen Dachformen der Hauptgebäude zulässig, die ein Mindestmaß an einheitlicher Dachgestaltung, auch unter Berücksichtigung der geplanten Gesamtentwicklung des ehem. Kasernenareals, gewährleisten.

5.3 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzungen wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet werden die allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden ausgeschlossen. Dies dient der Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungskonzeption zur Konzentration der Nahversorgung auf den nördlich gelegenen Nahversorger.

Im allgemeinen Wohngebiet werden Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Hierdurch sollen Störungen des Wohngebietes durch erhöhten Publikumsverkehr unterbunden werden. Zudem soll mit der geplanten städtebaulichen Konzeption diese Nutzung auf einem anderen Teilbereich des Gebietes (ehem. Küchenhaus) gesteuert werden.

Im allgemeinen Wohngebiet werden Gartenbaubetriebe und Tankstelle ausgeschlossen, da diese Nutzungen aufgrund des Flächenbedarfs, der baulichen Anforderungen und dem Verkehrsaufkommen dem Gebietscharakter und den Entwicklungszielen entgegenstehen.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse mit 2 Vollgeschossen ermöglichen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption.

Die Höhenentwicklung im allgemeinen Wohngebiet wird über die zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die Festsetzung zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen beschränkt. Die Festsetzung von 2 Vollgeschossen ermöglicht die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und mit der Höhenbeschränkung zur Traufhöhe sowie zur Oberkante baulicher Anlagen ist über dem 2. Vollgeschoss die Errichtung eines Staffelgeschosses zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet erfolgt die Festsetzung der Traufhöhe mit 7,0 m und die Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen mit 10,5 m über dem unteren Bezug zur erschließenden Verkehrsfläche Planstraße C. Dies ermöglicht die Umsetzung der angestrebten Ein- bis Zweifamilienhausbebauung mit 2 Vollgeschossen zzgl. eines möglichen Staffelgeschosses und dient der Umsetzung der städtebaulichen Dichte gemäß der mit dem städtebaulichen Konzept vorgesehenen Entwicklung. Für Eckgrundstücke wird festgelegt, dass die Fassade an der Längsseite des Baufensters zur Erschließungsstraße den unteren Höhenbezugspunkt ergibt.

Mit dem Bebauungsplan werden im allgemeinen Wohngebiet differenzierte Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen für bauliche Anlagen, die zumeist Anforderungen an eine Überschreitung der Oberkante des Gesamtgebäudes stellen, z.B. Schornsteine, Anlagen für Solarenergie, Absturzsicherungen, aufgenommen und auf das erforderliche Maß begrenzt. Dies ermöglicht eine auf das erforderliche Maß beschränkte Höhenentwicklung der baulichen Hauptanlagen sowie der erforderlichen „Aufbauten“. Die Zulässigkeit von Absturzsicherungen bei Gebäuden mit Flachdächern, bei denen die zulässige Traufhöhe zzgl. 0,5 m als zulässige Oberkante baulicher Anlagen gilt, ermöglicht die Umsetzung einer Dachterrasse auf dem Flachdach unter Berücksichtigung der erforderlichen Anlage von Absturzsicherungen.

5.5 Bauweise, höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Festsetzung der offenen Bauweise im allgemeinen Wohngebiet, die Zulässigkeit von Einzelhäusern sowie die Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen mit maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude stellt den mit dem städtebaulichen Konzept angestrebten Charakter eines Ein- bis Zweifamilienhausgebietes und die aufgelockerte Bebauung unter Begrenzung der städtebaulichen Dichte sicher.

5.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksgrenzen im Abstand von 3 m zu den Verkehrsflächen sowie späteren öffentlichen Grünflächen im Westen und Süden wird innerhalb der Baufenster ein ausreichender Gestaltungsspielraum für die Realisierung der geplanten Nutzungen ermöglicht und der Umsetzung der städtebaulichen Konzeption Rechnung getragen.

In Kombination mit der Festsetzung der Baugrenzen sowie zum Ausschluss von oberirdischen Garagen in einem Abstand von 5 m zur sie erschließenden Straße, werden einerseits Vorgartenzonen von diesen Anlagen freigehalten und andererseits die Anordnung eines vorgelagerten Stellplatzes ermöglicht. Die Festsetzung zum Ausschluss von überdachten Stellplätzen (Carports) im Abstand von 1 m zur sie erschließenden Straße dient ebenso der Freihaltung einer Mindesttiefe der Vorgartenzone und der Verkehrssicherheit ein- und ausfahrender Fahrzeuge auf die Planstraße.

5.7 Verkehrsflächen

Die Planstraße A dient dem Anschluss des allgemeinen Wohngebietes an die Erschließung zur Irscher Straße. Die Planstraße C erschließt die Grundstücke des allgemeinen Wohngebietes und bindet an die Planstraße A an. Mit der festgesetzten Breite von 7 m stehen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße A ausreichend dimensionierte Flächen zur Erschließung und zur Gliederung der Funktionen innerhalb des Straßenraumes zur Verfügung. Die Planstraße C mit einer Breite von 5 m soll als Wohnweg als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden. Eine Wendemöglichkeit ist aufgrund dieser Funktion und der wenigen angeschlossenen Grundstücke nicht am Ende der Planstraße C vorgesehen, wird durch die Kurvenradien jedoch im Übergang zwischen Planstraße C und Planstraße A berücksichtigt. Diese sind so konzeptioniert, dass sie das Wenden von Müllfahrzeugen in drei Zügen ermöglichen.

Mit Festsetzung des öffentlichen Fuß- und Radweges nach Süden werden gemäß dem städtebaulichen Konzept die fußläufige und radverkehrliche Verbindung zu den geplanten Grünzügen nach Gesamtentwicklung des Kasernenareals vorbereitet.

5.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Sicherung der geplanten Entwässerung und Führung einer Leitung (Regenwasser) wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Westen des Plangebietes festgesetzt. Die Festsetzung eines Gehrechtes für die Allgemeinheit sichert die mögliche fußläufige Verbindung zu Grünflächen im Westen.

5.9 Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzung der Begrünung der Grundstücksfreiflächen – d.h. der Flächen, die nicht bebaut, unterbaut oder befestigt sind - insb. der Anpflanzung von Bäumen, tragen der Mindesteingrünung im allgemeinen Wohngebiet Rechnung und tragen dazu bei, dass die Auswirkungen auf den Artenschutz vermindert werden sowie den Auswirkungen durch die zulässige Versiegelung entgegengewirkt wird.

Durch die Festsetzung zur Verwendung von versickerungsfähigen Befestigungen werden die Abflussmengen des anfallenden Niederschlagswassers und damit die Belastungen des bestehenden Kanalnetzes reduziert.

Die Festsetzung zur Außenbeleuchtung dient der Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes. Die Verwendung insektenschonender Beleuchtung mit einem UV-armen Lichtspektrum dient vor allem dem Schutz nachtaktiver Fluginsekten.

Die Festsetzung zu den zulässigen Materialien bei Dachdeckungen und Fassadenflächen dient der Vermeidung der Eintragung von Schadstoffen in den Boden und das Grundwasser.

5.10 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Im Plangebiet sind Verkehrslärmeinwirkungen durch die westlich verlaufende tieferliegende Bundesstraße B 51 zu erwarten. Hierdurch werden z.T. die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm und teilweise die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im allgemeinen Wohngebiet überschritten. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind daher Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Schallschutzmaßnahmen werden als passive Schallschutzmaßnahmen (Anforderungen an die Ausgestaltung der Außenbauteile) festgesetzt.

Maßgeblich für die festgesetzten Schallschutzanforderungen gegenüber Verkehrslärm sind die Außenlärmpegel bei freier Schallausbreitung ohne Berücksichtigung der geplanten Gebäude. Die Anforderungen an die passiven Schallschutzmaßnahmen werden durch die festgesetzten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Januar 2018) definiert. Es wird definiert, dass die Festsetzung sich auf Fassaden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen bezieht, die bei einer horizontalen Projektion eine Sichtverbindung zur westlich gelegenen B 51 aufweisen. Somit gilt die Festsetzung nicht für von der Lärmquelle (B 51) abgewandte (östliche) Fassadenabschnitte, bei denen aufgrund der Abschirmung durch das Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Wenn nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße erforderlich sind, können Abweichungen von den zuvor getroffenen Festsetzungen zugelassen werden. Dies wird insbesondere deshalb festgesetzt, da durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen in den Fassadenbereichen keine geschossweise Differenzierung erfolgt. Zum anderen können durch Abschirmungen der Gebäude andere Anforderungen erforderlich werden.

Die Festsetzung zur fensterunabhängigen Lüftung von Schlafräumen soll gesunde Wohn- und Schlafverhältnisse sicherstellen.

5.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit der Festsetzung der zulässigen Dachformen wird ein Mindestmaß an einheitlicher Dachgestaltung, auch unter Berücksichtigung der Gesamtentwicklung des ehem. Kasernenareals, angestrebt.

Im allgemeinen Wohngebiet wird für die Dachaufbauten und -einschnitte festgesetzt, welche zulässig sind und in welchem Umfang und mit welcher Höhe diese errichtet werden dürfen. Mit der Festsetzung zur Beschränkung der Höhe und des erforderlichen Rücksprungs wird ein gestalterisches Mindestmaß unter Berücksichtigung des Stadtbildes für die Gesamtentwicklung des ehem. Kasernenareals, durch die Lage und Größe von Dachaufbauten angestrebt. Dies gilt ebenfalls für die Höhe von z.B. Schornsteinen, Aufzugsüberfahrten.

Im allgemeinen Wohngebiet werden Dachdeckungen nur in den Farbtönen dunkelrot, anthrazit und dunkelgrau zugelassen, da diese Farben den regionalen und ortstypischen Dacheindeckungen entsprechen. Es sollen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes, z.B. durch untypische oder glänzende Dachdeckungen vermieden werden. Stadtgestalterische Zielsetzung ist die Erhaltung einer einheitlichen Dachlandschaft in der Stadt Saarburg bzw. dem Stadtteil Beurig, insbesondere auch aufgrund der erhöhten topographischen Lage des Plangebietes und der Wahrnehmung des Ortsbildes aus höheren Lagen in der Stadt Saarburg (z.B. touristische Attraktionen, wie Schlossberg, Seilbahn, Wanderwege). Dies trägt auch dazu bei das Plangebiet (unter Berücksichtigung der Gesamtentwicklung der Kaserne) mit dem angrenzenden Baugebiet Cité Sud sich gestalterisch in den Stadtteil Beurig integriert. Zudem wird damit ein Mindestmaß an einheitlicher Dachgestaltung auch für die Gesamtentwicklung des ehem. Kasernenareals und innerhalb des Baugebietes angestrebt. Die im Rahmen der textlichen Festsetzungen aufgeführten Farbbeispiele entsprechend den RAL-Farben. Die geben hierbei eine Bandbreite als Orientierungshilfe vor.

Weiterhin wird eine Festsetzung bezüglich zulässiger Materialien der Dachdeckung in den Bebauungsplan aufgenommen. Demnach sind Dacheindeckungen in Wellblech und Trapezblech nicht zulässig. Stark reflektierende Materialien, wie z.B. glasierte Ziegel oder glänzend engobierte Ziegel, sind ebenfalls nicht zulässig. Durch die Festsetzung wird eine Vermeidung der Beeinträchtigung des Gesamtbildes sowie zum Schutz der Nachbarschaft vor Blendwirkungen angestrebt.

Solaranlagen und Gründächer sind zur Förderung erneuerbarer Energien und der kleinklimatischen Wirkung zulässig und fallen nicht unter die Vorschriften der Dacheindeckung.

Im Plangebiet soll für Gebäude mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern durch die Gestaltung von Staffelgeschossen mit allseitigen Rücksprünge vom darunterliegenden

Geschoss sowie bei Pultdächern mit Rücksprung der aufsteigenden Wand zur oberen Trauflinie eine optische Gliederung erfolgen und verhindert werden, dass das oberste Geschoss von mehreren Seiten den Eindruck eines Vollgeschosses mit einer durchgehenden Fassade zu den darunter liegenden Vollgeschossen vermittelt.

Holzhäuser in Rundholz-Naturstammbauweise und Blockholz-Naturstammbauweise sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig, da diese nicht der regionaltypischen Bauweise sowie dem angestrebten Erscheinungsbild des Baugebietes (auch unter Berücksichtigung der Gesamtentwicklung der Kaserne und des Stadtteils Beurig) entsprechen.

Im allgemeinen Wohngebiet wird durch die Höhenbegrenzung von Einfriedungen – mit Ausnahme von Hecken- oder Strauchpflanzungen, der offene Charakter insb. zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sichergestellt, so dass die Aufenthaltsqualität dieser nicht durch hohe Mauern in der Wahrnehmung beschränkt wird.

Im allgemeinen Wohngebiet werden durch die Festsetzungen zu Werbeanlagen stadtgestalterisch nicht gewollte Auswirkungen vermieden, die z.B. durch die Größe oder Vielzahl sowie Blendwirkung der Werbeanlagen, entstehen können. Es sind daher nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für ansässige Einrichtungen und Betriebe, integriert in die Fassade, mit einer Flächenbeschränkung zulässig.

Mit Festsetzung der Zahl der notwendigen Stellplätze je Wohnung auf dem Baugrundstück soll eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs auf öffentliche Flächen eingeschränkt werden.

5.12 Hinweise

Es werden folgende Hinweise gegeben:

- Die Regelwerke und DIN-Vorschriften werden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
- Projektbezogene Baugrunduntersuchungen werden aufgrund der Vornutzung empfohlen.
- Hinweis zum Umgang mit dem möglichen Fund von Bau- oder Bodendenkmälern.
- Hinweise zum Umgang mit artenschutzrechtlichen Sachverhalten, damit artenschutzrechtliche Verbote eingehalten werden.
- Hinweis auf den Umgang mit der Baubeschränkungszone.
- Hinweis auf den Umgang mit Versorgungsleitungen und in der Umgebung von Versorgungsleitungen.
- Das Plangebiet befindet sich in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 UVP-Vorprüfung

Nach Anlage 1 Nr. 18.9 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.V.m. Anlage 1 Nr. 3.5 und § 3 des Landesgesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in

Rheinland-Pfalz (LUVPG)⁶ ist für die geplante Straßenverkehrsfläche eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG und Anlage 3 UVPG durchzuführen. Aufgrund der Verschiebung der Planstraße A im Teilbereich des Bebauungsplans „Quartier de Lattre, Teil 1“ sind gegenüber der bisher zulässigen Straßenverkehrsfläche keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Daher wird dieser Teilabschnitt nicht weiter betrachtet.

Im Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls für die Planstraße A und C liegt keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für die geplanten Nutzungen mit dem Bebauungsplan vor. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen können für die Planung nicht festgestellt werden.

6.2 Städtebauliche Auswirkungen

Mit Umsetzung der Planung wird ein weiterer Teilabschnitt der ehemaligen französischen Kaserne einer wohnbaulichen Nachnutzung, zur Deckung bestehender Nachfragebedarfe, zugeführt. Vor dem Hintergrund der Innen- vor Außenentwicklung sowie Nachnutzung ehemaliger militärischer Flächen wird dem schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Im Bereich des Sondergebietes Schulungszentrum werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Erweiterungen des Schulungszentrums geschaffen. Diese ermöglichen die Bündelung von Einrichtungen dieser Nutzung innerhalb des Kasernengeländes am nördlichen Standort. Wesentliche städtebauliche Auswirkungen sind aufgrund der beschränkten Geschossfläche insgesamt sowie der Höhenbeschränkung der Erweiterungsbauten nicht zu erwarten. Diese fügen sich in das geplante Entwicklungskonzept der Kaserne ein. Nach Süden zur nächstgelegenen geplanten Wohnbebauung wird weiterhin ein städtebaulich angemessener Abstand erhalten. Durch die Beschränkung der möglichen Erweiterungen auf eine Teilfläche kann zudem der vorhandene Baumbestand im Süden erhalten werden.

6.3 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und zentrale Versorgungsbereiche

Die Versorgung des neu geplanten Wohngebietes erfolgt in direkter räumlicher Nähe über das nördlich sich anschließende Nahversorgungszentrum.

6.4 Auswirkungen auf den Verkehr

Das Plangebiet ist über den Anschluss der ehemaligen Kasernenfläche an die B 407 an das örtliche und überörtliche Verkehrssystem angebunden. Nordwestlich bindet die B 407 an die Anschlussstelle zur B 51 und damit insb. in Richtung Trier an.

Die Erschließung im Plangebiet selbst erfolgt im Wesentlichen durch eine Stichstraße Planstraße A sowie die Planstraße C zur direkten Erschließung der Wohnbaugrundstücke. Diese sind im Zuge der Entwicklung noch auszubauen. Mit Änderung der Planstraße A im Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Quartier de Lattre, Teil 1“ durch Verschiebung um 7 m

⁶ LUVPG in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2015 (GVBl. 2015, 516), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55).

gemäß durchgeführter Grundstücksparzellierung wird die Erschließung an die Irscher Straße ermöglicht.

Mit der zusätzlichen, jedoch geringen Anzahl an möglichen Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet und somit einer geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist davon auszugehen, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen keine erheblichen Auswirkungen hat.

Die erforderlichen privaten Stellplätze sollen auf den Grundstücken nachgewiesen werden. Die Verwaltungsvorschrift „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ des Ministeriums der Finanzen (RLP) ist hierbei anzuwenden.

ÖPNV

An der B 407 befindet sich nordöstlich der Zufahrt zur ehemaligen Kaserne ein Bushaltepunkt für die Linie 206 (Greimerath – Beurig Kaserne – Saarburg Heckingplatz) und 244 (Schoden – Beurig Kaserne – Saarburg Kita St. Marien).

Fußgänger / Radverkehr

Über die nördlich des Nahversorgers bestehende Fußgängerüberführung ist in Richtung Westen der Stadtteil Beurig zu erreichen. Durch die weitergehende Entwicklung des ehem. Kasernengeländes werden weitere Fuß- und Radwegeverbindungen entstehen, die auch in Richtung Süden das Plangebiet an den Stadtteil Beurig sowie den Landschaftsraum im Osten anbinden.

6.5 Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan wird im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB aufgestellt. In diesem gelten die Vorschriften des „vereinfachten Verfahrens“ nach § 13 BauGB. Insofern ist keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 1 BauGB durchzuführen und kein Umweltbericht nach § 2a BauGB zu erstellen. Zudem gelten im vorliegenden Fall nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe [...] als im Sinne des § 1a Abs. 3 Nr. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich von Eingriffen ist nicht erforderlich.

Dennoch sind die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Naturschutz allgemein, Eingriffe

Der südliche Bereich des Plangebietes ist derzeit ungenutzt. Die ehemaligen Gebäude wurden bereits größtenteils abgerissen und es sind lediglich noch die Fundamente / Bodenplatten vorhanden. Weiterhin verläuft von Nord nach Süd eine ehem. militärisch genutzte Straße durch das Plangebiet. Grünstrukturen sind lediglich um die ehem. Unterakunftsgebäude vorhanden. Hier befinden sich Rasenflächen mit Einzelbäumen.

Im Norden wird das Grundstück des Sondergebietes durch die AWO als Schulungszentrum im Bestandsgebäude der ehem. Kaserne genutzt. Die Planstraße A ist noch auszubauen. In diesem Bereich dient die ehem. militärisch genutzte versiegelte Fläche derzeit noch als Zufahrt zum Schulungszentrum.

Der Boden im Bereich des Plangebietes ist durch die bestehende Vornutzung (Versiegelung, Befestigung, Abbrucharbeiten und Verdichtungen) bereits in seinen Funktionen erheblich

eingeschränkt. Die Erfüllung oder teilweise Erfüllung der Bodenfunktionen ist nur noch auf untergeordneten Teilflächen mit offenem Bodenanschluss vorzufinden.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich Eingriffe durch die zukünftige Bebauung. Dadurch kommt es zu einem Verlust der derzeit bestehenden Bodennutzungen und Grünstrukturen. Durch die Revitalisierung und Wiedernutzung der Fläche wird jedoch die Inanspruchnahme von baulich nicht vorgenenutzten Flächen im Außenbereich vermieden.

Im Vergleich zum Ist-Zustand ergeben sich durch die Planung teilweise Verluste der wenigen, bisher noch vorhandenen Vegetations- und Gehölzstrukturen. Dem stehen jedoch positiv die Begrenzung der Versiegelung durch die festgesetzte GRZ sowie die Begrünungsfestsetzungen des Bebauungsplans innerhalb der privaten Grundstücksfreiflächen sowie die Verwendung versickerungsfähiger Flächenbefestigungen gegenüber. Für den Teilbereich des Bebauungsplans „Quartier de Lattre, Teil 1“ ergeben sich aufgrund der Beibehaltung der GRZ im SO 2 sowie lediglich der Verschiebung der Planstraße A nach Westen keine wesentlichen, über die planungsrechtliche Zulässigkeit des rechtskräftigen Bebauungsplans hinausgehenden, Flächeninanspruchnahmen.

Im Bestand ergibt sich durch die bestehenden Versiegelungen (z.B. ehem. Bebauung, Zuwegungen, Gebäude, usw.) im Plangebiet im Ist-Zustand eine Gesamtversiegelung von ca. 60 % (ca. 8.485 m²).

Durch die Planung ergibt sich eine mögliche Gesamtversiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen, öffentliche Straßen, Stellplatzfläche, usw. von ca. 10.995 m² (78 %). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass im Teilbereich des Bebauungsplans „Quartier de Lattre, Teil 1“ Versiegelungen aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans bereits zulässig waren. Unter Berücksichtigung des planungsrechtlichen Voreingriffszustandes ergibt sich gegenüber dem Bestand eine geringfügige Erhöhung der Versiegelung nach der Planung um ca. 3 %. Diese wird im allgemeinen Wohngebiet durch die Festsetzungen zur Begrünung privater Grundstücksfreiflächen, Verwendung versickerungsfähiger Flächenbefestigungen sowie die zukünftig vorgesehene Versickerung von Niederschlagswasser vermindert.

In den Bereichen der Teilaufhebung des Bebauungsplans wird es gegenüber dem Bestand keine Veränderungen geben.

Eine Kompensation von Eingriffen ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Zur Minderung der Eingriffe werden mit dem Entwurf jedoch Maßnahmen z.B. Beschränkung der Versiegelung und Gebäudekubaturen auf das erforderliche Maß durch Festsetzungen zu Baugrenzen, der Höhe baulicher Anlagen vorgesehen.

Schutzgebiete / -objekte

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Saar-Hunsrück. Gemäß § 1 Abs. 2 der Rechtsverordnung sind die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes nicht Bestandteil des Naturparks.

Westlich der Kaserne befindet sich das FFH-Gebiet „Serringer Bachtal und Leuk und Saar“ (Nr. 6405-303), welches gemäß LEP IV und Darstellung im RROPE zum landesweiten Biotopverbund gehört. Weitergehend gehören weite Teile dieser Flächen zum Biotopkataster (Objekt BK-6405-0201-2007 Staatsforst am Schmiedeborn südöstlich von Saarburg) mit zusammenhängenden Laubwäldern, tlw. mit Alt- und Totholzvorkommen. Weitere Schutzgebiete und -objekte, z.B. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile nach § 14 LNatSchG RLP, gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG / § 15 LNatSchG befinden sich nicht im Plangebiet oder dessen Umgebung.

Bodenschutz

Im Rahmen der Freigabe der ehem. französischen Kasernenfläche wurden bereits Bodenuntersuchungen durchgeführt, um mögliche schädliche Bodenveränderungen feststellen zu können. Im überwiegenden Teil des Plangebietes bestanden keine Kontaminationsverdachtsflächen. In der Detailuntersuchung zur Phase IIb⁷ wurden die Teilbereiche des Plangebietes für die ein Kontaminationsverdacht bestand in die Flächenkategorie A eingestuft. Für diese Flächen konnte sich der Kontaminationsverdacht nicht bestätigen. Hier besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Artenschutz

Im Rahmen der bisherigen artenschutzrechtlichen Begutachtungen⁸ im Bereich der ehem. französischen Kaserne erfolgten Bestandsaufnahme der vorkommenden Tierarten. Es wurden 11 Begehungen zur Erfassung verschiedener Tierarten durchgeführt:

- An zwei Terminen Anfang April wurde eine Quartierssuche in und an Gebäuden sowie Ausflugbeobachtungen durchgeführt.
- Im April, Juni und Juli je eine Begehung zur Erfassung der Herpetofauna (Direktbeobachtung und Nachsuche),
- 5 Begehungen zur Erfassung der Avifauna zwischen Anfang April bis Anfang Juni (Gebäude, Grünstrukturen, Suche in Bäumen),
- An 4 Terminen Erfassung von Fledermäusen durch Direktbeobachtung und aktive sowie passive Ultraschallerfassung.

Herpetofauna

Für die Herpetofauna weist das Untersuchungsgebiet eine geringe Wertigkeit auf. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände oder Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

⁷ Büro für Umweltplanung Spoo & Pittner GmbH (Juni 2014): Ehemalige französische Kaserne „Quartier de Lattre Saarburg – Detailuntersuchungen Phase IIb, Mertesdorf.

⁸ BFL Büro für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur (28.11.2014): Bebauungsplan der Stadt Saarburg, Teilgebiet „ehemalige französische Kaserne“, artenschutzfachliche Begutachtung des Plangebietes 2014, Remagen-Unkelbach. Und BFL Büro für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur (16.12.2015): Bauleitplanung der Stadt Saarburg, Teilgebiet „ehemalige französische Kaserne“, Fachbeitrag Artenschutz zu einem weiteren räumlichen Teilabschnitt der ehemaligen französischen Kaserne in Saarburg 2015, Remagen-Unkelbach.

Avifauna

Für die Avifauna ist zu berücksichtigen, dass eine Tötung einzelner Vogelarten sowie Beschädigung von Lebensstätten vermieden wird, wenn die gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten für Rodungs- und Abrissarbeiten (zwischen 01. Oktober und 01. März) eingehalten werden. Der durchgrünte Charakter soll weiterhin erhalten bleiben, vorhandene Gehölze, wenn möglich in die neue Planung einbezogen werden und Verluste durch Nachpflanzungen geeigneter Gehölzarten ergänzt werden. Nistbausteine sollen an Gebäuden zum Ausgleich der Brutmöglichkeiten angebracht werden.

Fledermausfauna

Bei der Erfassung der Fledermäuse wurde für das Untersuchungsgebiet eine mittlere Wertigkeit für die Fledermausfauna festgestellt. Für die Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus sind Quartiere in der näheren Umgebung anzunehmen. Die Gattung *Myotis* nutzt regelmäßig das Untersuchungsgebiet und das Große Mausohr nutzt das Untersuchungsgebiet zum Transfer. Alle sonstigen Arten / -gruppen sind nicht reproduzierende Gäste oder als Zufallsgäste einzustufen. Als Vermeidungsmaßnahme wird insb. der Erhalt der Gehölzbestände sowie sonstiger Randlinien angeführt. Für das Große Mausohr wurde als Vermeidungsmaßnahme der Erhalt der Transferwege mit Anbindung an das östlich angrenzende Waldgebiet benannt. Besondere Leitstrukturen sind im allgemeinen Wohngebiet nicht vorhanden. Insofern ist nicht davon auszugehen, dass bei einer Bebauung Funktionsbeeinträchtigungen der Transferwege zu erwarten wären.

Bei den Gebäudekontrollen wurden keine konkreten Hinweise auf Quartiersnutzungen gefunden. Das teilweise im Südosten des Plangebietes liegende Unterkunftsgebäude besitzt grundsätzlich Quartierspotential (Spitzboden, Spaltenquartiere im Dachbereich mit Gauben). Ebenso das ehem. Kompaniegebäude, das nun als Schulungszentrum genutzt wird (Spaltenquartiere an Dachgauben, Rollladenkästen). Als Vermeidungsmaßnahme sollen vor dem Abriss oder Umbau von Gebäuden diese auf Fledermausvorkommen / -quartiere überprüft werden.

Maßnahmen

Als Maßnahmenvorschläge für die Fauna werden benannt:

- Erhalt der älteren Gehölze / Baumreihen.

Diese kommen im südlichen Plangebiet nicht vor. Im Bereich des Schulungszentrums erfolgt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine weitergehende Veränderung. Die im Süden des Sondergebietes SO 2 vorkommenden Gehölzstrukturen werden durch die Erweiterung der Baugrenze nach Süden nicht beeinträchtigt.

- Erhalt der Kompaniegebäude mit „fledermausfreundlichem“ Ausbau der Dachböden.

Die ehemaligen Kompaniegebäude im Süden des Plangebietes wurden bereits abgerissen. Das ehemalige Kompaniegebäude im Norden wurde erhalten und wird als Schulungszentrum genutzt.

- Durchführung von vorbereitenden Arbeiten (Rodungen usw.) außerhalb der Brutzeiten.

Berücksichtigung erfolgt als generelle artenschutzrechtliche Anforderung des BNatSchG.

- Vor Beginn von Abrissarbeiten: Kontrolle auf besetzte Quartiere und ökologische Baubegleitung während Abriss- und Renovierungsarbeiten.
Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Demontierung sensibler Bereiche, z.B. Gauben, von Hand.
Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Ausreichend naturnahe Durchgrünung des neu gestalten Gebietes.
Angrenzend an das Plangebiet ist eine Grünachse vorgesehen. Im allgemeinen Wohngebiet werden Festsetzung zur Begrünung privater Freiflächen getroffen. Im Teilbereich des Bebauungsplans „Quartier de Lattre, Teil 1“ werden die grünordnerischen Festsetzungen nicht geändert.
- „Fledermausfreundliche“ Bauweise.
Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Kein Abriss von Gebäuden im Sommer soll nicht stattfinden, um keine unentdeckten Fledermausquartiere zu zerstören – Abriss im Dezember / Januar. Bei Abriss außerhalb dieser Zeit sind die Gebäude auf Quartiersbesatz zu überprüfen und ökologische Baubegleitung ist während Abrissarbeiten durchzuführen.
Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Durchführung dieser Maßnahmen ist der Eintritt der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.

6.6 Immissionsschutz

Gewerbelärm

Zum Bebauungsplan „Quartier de Lattre, Teil 1“ wurde eine schalltechnische Untersuchung⁹ durchgeführt. In dieser wurden die von dem geplanten Einzelhandelsbetrieb ausgehenden Gewerbelärmemissionen auch auf südlich geplante Wohnbebauung untersucht. Gewerbelärm-Vorbelastungen wurden in der Untersuchung mitberücksichtigt. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen aus dem Bebauungsplan, z.B. Schallschutzwand, wurde für die direkt südlich angrenzende geplante Bebauung die Erreichung bzw. Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts nachgewiesen.

Derzeit werden die beiden Bebauungspläne „Irscher Straße I“ und „Irscher Straße II“ geändert. Die Änderung beinhaltet u.a. eine Geräuschkontingentierung unter Berücksichtigung der geplanten wohnbaulichen Entwicklung in der ehem. Kaserne. Insofern ergeben sich nach der Änderung der beiden Bebauungspläne keine weitergehenden Gewerbelärmbelastungen, die der Umsetzung der wohnbaulichen Entwicklung entgegenstünden.

⁹ Ing.-Büro für Bauphysik, Dipl.-Ing. Ch. Malo (14.08.2017): Schalltechnischer Untersuchungsbericht, Weinheim.

Zum Entwurf des Bebauungsplans „Quartier de Lattre, Teil II“ wurde eine schalltechnische Untersuchung mit Prüfung der Gewerbelärmeinwirkungen für das allgemeine Wohngebiet im Plangebiet durchgeführt. Hierbei wurden die Gewerbelärmeinwirkungen des nördlich gelegenen Nahversorgers, die geplante Kontingentierung für die Gewerbe- und Industriegebiete „Irscher Straße“ sowie die gewerblichen Nutzungen westlich der B 51 berücksichtigt.

Im Ergebnis werden im Tages- sowie im Nachtzeitraum die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete am Tag von 55 dB(A) und in der Nacht von 40 dB(A) eingehalten. Somit sind keine weitergehenden Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Verkehrslärm

Zum Entwurf des Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen von den angrenzenden Bundesstraßen (B 407 und B 51), die auf das allgemeine Wohngebiet einwirken, durchgeführt.

An den der B 51 zugewandten Baugrenzen bzw. Fassadenabschnitten einer geplanten Bebauung ergeben sich bei freier Schallausbreitung im Erdgeschoss Beurteilungspegel zwischen 47 dB(A) bis zu 55 dB(A) am Tag und zwischen 39 dB(A) bis zu 47 dB(A) in der Nacht. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18-005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag im Erdgeschoss eingehalten und von 45 dB(A) in der Nacht um bis zu 2 dB(A) überschritten. In den Obergeschossen nehmen die Verkehrslärmeinwirkungen zu. So ergeben sich in der Höhe des 2. Obergeschosses (Staffelgeschoss) Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18-005 am Tag von bis zu 5 dB(A) an der westlichen Baugrenze und in der Nacht von bis zu 8 dB(A). Im 2. Obergeschoss ergeben sich am Tag im nördlichen Baufenster bis zu einem Abstand von ca. 20 m und in südlichen Baufenster bis zu einem Abstand von ca. 11 m zur westlichen Baugrenze Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18-005 für allgemeine Wohngebiete. In der Nacht reichen diese Überschreitungen im nördlichen Baufenster bis zu einem Abstand von ca. 35 m zur westlichen Baugrenze und im südlichen Baufenster bis zu einem Abstand von 23 m zur westlichen Baugrenze in Höhe des am stärksten betroffenen 2. Obergeschosses (Staffelgeschoss). Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht werden ebenso teilweise am Tag und in der Nacht überschritten.

Unter Berücksichtigung einer möglichen Bebauung werden insb. an den der B 51 abgewandten Gebäudefassaden durch die abschirmende Wirkung der Bebauung geringere Beurteilungspegel ermittelt. Damit verfügt jedes Gebäude über mindestens eine Fassade, an der am Tag und in der Nacht die Orientierungswerte der DIN 18-005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und von 45 dB(A) in der Nacht eingehalten.

Zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen sind daher in einem Teilbereich des allgemeinen Wohngebietes Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand mit 4 m Höhe wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung am westlichen Plangebietsrand sowie an der Grenze des Flst. 216/28 im Bereich der ehem. Kaserne geprüft. Diese kommen aufgrund der Topographie, der geringen Wirkung aufgrund des Abstandes möglicher aktiver Schallschutzeinrichtungen zur Schallquelle und der städtebaulichen Ansicht nicht in Betracht. Zur Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen und eines Mindestmaßes an Wohnqualität sieht die Schallschutzkonzeption stattdessen Festsetzungen zur

passiven Schallschutzmaßnahmen vor mit denen verträgliche Innenpegel sichergestellt werden können.

Maßgeblich für die festgesetzten Schallschutzanforderungen gegenüber Verkehrslärm sind die Außenlärmpegel bei freier Schallausbreitung für den ungünstigsten Fall der freien Schallausbreitung im 2. Obergeschoss (möglichen Staffelgeschoss). Die Anforderungen an die passiven Schallschutzmaßnahmen werden durch die festgesetzten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Januar 2018) definiert.

6.7 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen sind zum Anschluss des Plangebietes neu aufzubauen. Mit Entwicklung des nördlich gelegenen Nahversorgungszentrums bestehen in diesem Bereich Anschlussmöglichkeiten. Die Lage der Versorgungsleitungen sowie die technischen Konzepte sind im Rahmen der späteren Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu erarbeiten.

Schmutz- / Niederschlagswasserentsorgung

Die Entwässerung des allgemeinen Wohngebietes soll über ein neu aufzubauendes Trennsystem erfolgen. Schmutz- und Niederschlagswasser sollen demnach getrennt gesammelt und abgeleitet werden. die Schmutzwasserentsorgung soll an die bestehende Mischwasserkanalisation in der Irscher Straße angeschlossen werden.

Aufgrund der abschnittswisen Entwicklung der Kaserne und der vorgesehenen zeitnahen Entwicklung im Plangebiet sollen die Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet zunächst über das geplante Trennsystem auch mit der Niederschlagsentwässerung an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Mit der vorgesehenen darauffolgenden Entwicklung im ehem. Kasernenbereich soll der Niederschlagswasserkanal von der Mischkanalisation getrennt werden und in ein Mulden-Rigolensystem innerhalb von Grünflächen zur Versickerung einleiten. Der Überlauf soll an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Das Schulungszentrum ist im Bestand an den Mischwasserkanal angeschlossen.

Trinkwasserversorgung / Löschwasserversorgung

Zur Erschließung im Plangebiet ist die Verlegung einer neuen Wasserleitung von der Irscher Straße über die Planstraßen zum allgemeinen Wohngebiet vorgesehen. Bei der Neuplanung können die Anforderungen an die ausreichende Dimensionierung auch hinsichtlich des Löschwasserbedarfs berücksichtigt werden.

Strom

Für das allgemeine Wohngebiet erfolgt die Versorgung über die Neuverlegung von Leitungen in den Planstraßen (innerhalb des Gehweges) an die Irscher Straße. Zur Sicherstellung der Versorgung wird zudem eine Transformatorenstation im Bereich des Schulungszentrums eingerichtet.

Telekommunikation

Der Anschluss erfolgt über die Neuverlegung von Leitungen in den Planstraßen.

6.8 Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet selbst befindet sich ein Schulungszentrum.

Südöstlich des Plangebietes liegt eine Kindertagesstätte an der Schadallerstraße. Ebenfalls befinden sich westlich im Stadtteil Beurig weitere soziale Einrichtungen, wie Kindertagesstätte, Kindergarten und die Berufsschule / Berufsfachschule Geschwister-Scholl-Schule.

6.9 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die Flächen im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Stadt Saarburg sowie im Eigentum Privater. Zur Umsetzung der Planung wird im südlichen Teil des Geltungsbereichs die Neuparzellierung im Plangebiet erforderlich werden. Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs erfolgt durch die Planung eine Anpassung an die bestehende Grundstücksparzellierung. Darüber hinaus ergeben sich aufgrund der geplanten Kurvenradien der Planstraße A zur Irscher Straße sowie zur Planstraße B Eingriffe in private Grundstücke.

6.10 Flächenbilanz

Tabelle 3: Flächenbilanz entsprechend den Festsetzungen, gerundet

Gebiet	ca. Fläche [m ²]	GRZ	Zulässige GR [m ²]	GFZ	Zul. Voll-geschosse	Zulässige GF [m ²]
Allgemeines Wohngebiet	3.340	0,4	1.336	0,8	II	2.672
Sondergebiet SO 1b	95	0,4	38	--	--	--
Sondergebiet SO 2	8.980	0,8	7.184	1,2	--	10.776
Straßenverkehrsflächen	1.645	--	--	--	--	--
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	105	--	--	--	--	--
Geltungsbereich	14.165	--	--	--	--	--

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

6.11 Kosten der Planung

Mit Umsetzung der Planung werden insbesondere durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur der Stadt Saarburg weitergehende Kosten entstehen.

II VERWENDETE UNTERLAGEN

- Arbeitsgemeinschaft: Heinrich Lessing Architekt BDA Mainz, Marcus Rommel Architekten BDA (Mai 2017): Städtebauliche Rahmenplanung; Stuttgart / Trier.
- BFL Büro für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur (November 2014): Artenschutzrechtliche Untersuchung zur Entwicklung eines räumlichen Teilabschnittes der ehem. französischen Kaserne, Remagen-Unkelbach.
- Büro für Umweltplanung Spoo & Pittner GmbH, (Juni 2014): Detailuntersuchung Boden / Altlasten Phase IIb zur Entwicklung der ehem. französischen Kaserne, Mertesdorf.
- FIRU mbH (November 2018): Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 UVPG.
- Gfl mbH (November 2018): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Quartier de Lattre, Teil 2“ Stadt Saarburg, Kaiserslautern.
- Ing.-Büro für Bauphysik, Dipl.-Ing. Ch. Malo (Oktober 2017): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Quartier de Lattre, Teil 1“ der Stadt Saarburg, Weinheim.
- Luftbild zur Verfügung gestellt durch die Stadt Saarburg.
- Rechtskräftiger Bebauungsplan „Quartier de Lattre, Teil 1“.
- Rheinland-Pfälzisches Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung, über http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, 31.08.2018.
- Stadt Saarburg: Erschließungsplanung (Vorentwurf) für die Planstraßen A – C, Stand 18.10.2018.

III VERZEICHNISSE

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs (schwarz gestrichelt) sowie der Bereiche der Teilaufhebung des Bebauungsplans „Quartier de Lattre, Teil 1“ (türkis gestrichelt)	7
Abbildung 2: Regionaler Raumordnungsplan Trier 1985 mit Teilfortschreibung 1995 / Regionaler Raumordnungsplan Entwurf Trier 2014	10
Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (links: Änderung des Flächennutzungsplans (Vorentwurf), rechts: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan).....	11
Abbildung 4: Bebauungsplan „Quartier de Lattre, Teil 1“ mit Überlagerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Quartier de Lattre, Teil II“ (rot gestrichelt) sowie Geltungsbereiche der Teilaufhebung des Bebauungsplans „Quartier de Lattre, Teil 1“ (blau gestrichelt)	12
Abbildung 5: Bebauungsplan „Irscher Straße I (links) und „Irscher Straße II“ (rechts)	13
Abbildung 6: Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet „Quartier de Lattre“	13
Abbildung 7: Städtebaulicher Rahmenplan „Quartier de Lattre“ (05/2017).....	15
Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept Landschaftsplan 2014 / 2015	17
Abbildung 9: Auszug aus dem Städtebaulichen Rahmenplan „Quartier de Lattre“ (05/2017), Ergänzung: skizzenhafte Darstellung des geplanten Anbaus an das Schulungszentrum	18

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung).....	6
Tabelle 2: Flurstücke im Geltungsbereich der Teilaufhebungen des Bebauungsplanes „Quartier de Lattre, Teil 1“ (Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung).....	6
Tabelle 3: Flächenbilanz entsprechend den Festsetzungen, gerundet	34