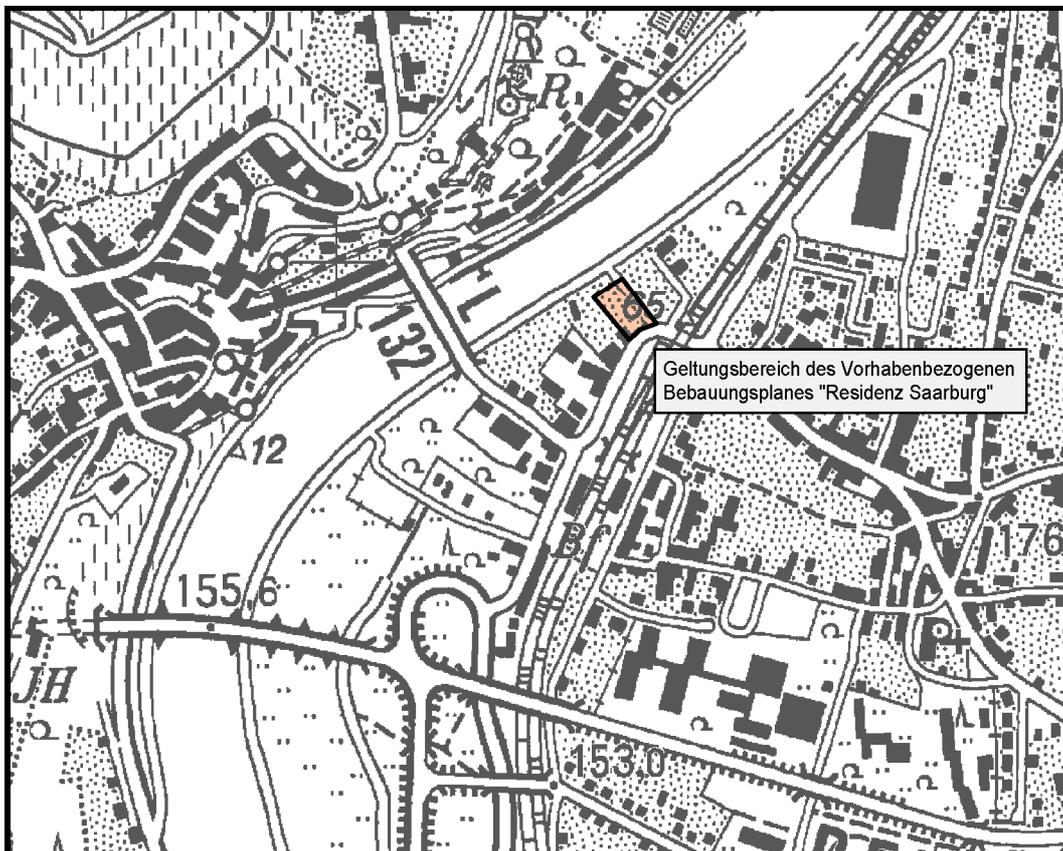


**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Saarburg,
Teilgebiet „Seniorenzentrum Residenz Saarburg“ 1. Änderung**
Verfahren gemäß § 13a BauGB

Begründung
in der Fassung vom
Juni 2013

Verfahrensstand:

Satzungsausfertigung



1. Ausgangslage / bisheriger Verfahrensablauf

Durch die Vorhabenträgerin im Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seniorenzentrum Residenz Saarburg“, die IFA Gesellschaft für Immobilien mbH, Am Kirchgarten 6, 54429 Schillingen, wurde der Antrag gestellt, den mit Datum vom 18.12.2002 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan erstmalig zu ändern. Die Änderung ist zum Einen erforderlich, da die ursprünglich um das Gebäude vorgesehenen Baumpflanzungen wegen dem Erfordernis einer Feuerwehrumfahrt und der beengten Platzverhältnisse nicht in der vorgesehenen Anzahl umgesetzt werden können. Ferner hat sich die festgesetzte externe Kompensationsfläche auf Gemarkung Saarburg, Flur 2, Parz. 80/5, durch die Anlage eines Weges größtmäßig verändert und steht zudem für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen nicht zur Verfügung.

Nach erfolgter Abstimmung zwischen dem Investor und der Unteren Naturschutzbehörde kann der naturschutzfachliche Ausgleich nun wie folgt nachgewiesen werden:

- Der Ausgleich ins Schutzgut Landschaftsbild kann teilweise durch einbindende Baumpflanzungen erbracht werden. Nach den durchgeführten Abstimmungen können 7 heimische Laubbäume im Umfeld der Seniorenresidenz gepflanzt werden. Ergänzend wurden für die zu pflanzenden Bäume folgende Mindeststandards festgelegt: StU 20 - 25 cm, 3 xV mit Ballen, Stammhöhe mindestens 2,20 m. Nach Rücksprache der Verbandsgemeindeverwaltung mit der Unteren Naturschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Trier-Saarburg, Herrn Heckel, vom 12.04.2012 dienen die Bäume lediglich der Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Landschaftsbild, in dem durch die Schaffung einer entsprechenden Grünkulisse die Fernwirkung des Gebäudes gemindert werden soll. Die Bäume werden daher künftig als punktuelle Einzelmaßnahme im Kompensationsflächenkataster geführt. In der Folge ist das Gelände des Kellersgarten auch künftig für eine weitere Bepflanzung bzw. Nutzung zugänglich.
- Für die erforderliche externe Kompensation werden im B-Plan Flächen aus dem Ökokonto des Landkreises an der Leuk (Maßnahmen der Gewässerrenaturierung, Entwicklung von bachbegleitendem Erlen-Auenwald) zugeordnet. Hierfür ist seitens des Projektbetreibers mit dem Landkreis Trier-Saarburg eine privat-rechtliche Vereinbarung über die finanzielle Ablösung der Ökokontoflächen zu schließen.

Weitergehender Änderungsbedarf besteht hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes. Während bisher im Bebauungsplan ein Sondergebiet „Altenwohn- und Pflegeheim“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung festgesetzt ist, soll künftig nur ein „Altenpflegeheim“ betrieben werden. Die Festsetzung ist entsprechend vorhabenkonkret anzupassen.

Änderungen ergeben sich darüber hinaus im Hinblick auf die Anordnung der erforderlichen Fluchttreppen, welche entgegen der ursprünglichen Planung nunmehr an der straßenseitigen Gebädefassade (1. Fluchttreppe) und an der nordöstlichen Gebäudeecke (2. Fluchttreppe) angeordnet werden sollen. Auf Wunsch der Stadt war ergänzend festzusetzen, dass die Mansarde in Naturschiefer und die Gauben in Stehfalzzink auszuführen sind. Der flachgedeckte Bereich des Daches, welcher von der Burg aus einsehbar ist, ist mit grauer Kieseindeckung auszuführen. Weiterhin war auf Wunsch der Stadt die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf der Dachfläche auszuschließen.

Da es sich bei dieser Änderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann die Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Die Kosten für die Planänderung werden durch den Investor getragen.

Zu dem Bebauungsplanänderungsentwurf wurde im Zeitraum vom 24.05.2012 bis 26.06.2012 die Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Träger öffentlicher Belange durchgeführt (Verfahren gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Auf Grund von Anregungen von Seiten der berührten Träger öffentlicher Belange werden einzelne Änderungen an der Planung erforderlich.

Es ist:

- a) die Textfestsetzung in Bezug auf den flach gedeckten Bereich des Mansardendachs von hellem in grauen Kies zu ändern;
- b) die Begründung um erläuternde Ausführungen zur Unzulässigkeit von Geländeerhöhungen im Überschwemmungsbereich der Saar zu ergänzen sowie diesbezüglich ein entsprechender Hinweis in die Planurkunde aufzunehmen;
- c) der Wenderadius der Feuerwehrezufahrt entsprechend den fachlichen Vorgaben anzupassen.
- d) ein Hinweis zu den Abständen von Baumstandorten zu Leitungen in Teil C „Hinweise und Empfehlungen“ auf die Planurkunde zu übernehmen.

Ergänzend hatte der Stadtrat Saarburg beschlossen, in den Bebauungsplanentwurf noch eine Regelung aufzunehmen, wonach die Bildung von Wohneigentum im Sinne des Wohneigentumsgesetzes ausgeschlossen ist.

2. Einfügung in übergeordnete Planungen

Die hier in Rede stehende 1. Änderung des Bebauungsplanes wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB).

Hinsichtlich sonstiger übergeordneter Planungen bedarf es an dieser Stelle für die in Rede stehende Bebauungsplanänderung keiner näheren Betrachtung, da mit der Änderung keine grundlegend anderen oder neue Planungsabsichten begründet werden.

3. Plangebiet

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich in der Fassung der Genehmigungsverfügung vom 26.11.2002. Die zeichnerischen Festsetzungen sowie die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden also insgesamt mit dieser Bebauungsplanänderung neu gefasst. In der Planurkunde erfolgt eine Gegenüberstellung der Ursprungsplanung mit dem neuen Planungsentwurf, sowie durch Gelb-Hinterlegung hervorgehoben, die Darstellung der textlichen Änderungen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 20/15 und 21/1 in der Flur 8 der Gemarkung Saarburg. Die externe Ausgleichsmaßnahme (Flurstücke Nr. 79, 80, 81 und 82) entfällt, sodass der externe Geltungsbereich nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Die beiden Baumpflanzungen auf dem Flurstück 3/3 in der Flur 8 (Bereich „Kellersgarten“) in Nachbarschaft zum Seniorenzentrum werden nur nachrichtlich dargestellt. Sie liegen

außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung der Bepflanzung.

4. Erläuterung und Begründung der geplanten Änderungen

Im Einzelnen enthält die Planung gegenüber dem Ausgangsbauungsplan von 2002 folgende Veränderungen:

- a) Im Ursprungsbebauungsplan war beabsichtigt Wohnungen und Appartements, die nicht mit dem Altenpflegeheim und dessen Verwaltung in Verbindung stehen, als altengerechte Wohnungen auszuführen und diese ebenfalls als zulässig zu erklären, um flexibel auf den künftigen Bedarf reagieren zu können und Leerstände zu vermeiden. Dieses Planungsziel ist mittlerweile hinfällig geworden. Das Seniorenzentrum wird lediglich als Altenpflegeeinrichtung erstellt und betrieben. Die planerische Festsetzung war entsprechend zu ändern.
- b) Im ursprünglichen Bebauungsplan war beidseitig der Längsseiten des Gebäudes eine Eingrünung mit Hochstämmen vorgesehen. Aufgrund der notwendigen Feuerwehranfahrt des Objektes können die Anpflanzungen nicht im festgesetzten Umfang realisiert werden. Es verbleiben fünf Baumstandorte für Hochstämmen (drei davon an der nördlichen Stirnseite in Richtung Saarufer, zwei auf der Südseite, vor dem Objekt, an der Brückenstraße). Diese werden festgesetzt und mit Mindestpflanzqualitäten konkretisiert (Stammumfang 20 - 25 cm, 3 xV mit Ballen, Stammhöhe mind. 2,20 m). Zwei weitere Bäume dieser Art werden auf der Ostseite im Bereich des Kellersgarten außerhalb des Plangeltungsbereiches durch den Vorhabenträger auf städtischem Grundstück ergänzend zum dortigen Baumbestand angepflanzt. Insgesamt wird die randliche Eingrünung des Bauvorhabens im Zusammenhang mit der bestehenden Begrünung im Bereich des Kellersgarten abschließend als gewährleistet angesehen.
- c) Um den Eingriff in den Naturhaushalt, der mit dem Planvorhaben in Verbindung steht, ordnungsgemäß bewältigen zu können, war im Ursprungsbebauungsplan eine externe Ausgleichsmaßnahme (vgl. Kap. 1) festgelegt worden. Diese kann aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit und der erfolgten Anlage eines Weges nicht umgesetzt werden. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde werden für die erforderliche externe Kompensation dem B-Plan Flächen aus dem Ökokonto des Landkreises an der Leuk (Maßnahmen der Gewässerrenaturierung, Entwicklung von bachbegleitendem Erlen-Auenwald) zugeordnet. Hiermit kann im gleichen Naturraum (Moseltal/unteres Saartal) die erforderliche Kompensation im räumlichen und funktionalen Zusammenhang erbracht werden. Unter Berücksichtigung der Eingriffsbewertung und der ökologischen Aufwertung des Biotopkomplexes an der Leuk wird der Flächenfaktor für den Ausgleich mit 1,2 festgelegt, d.h. aus dem Ökokonto des Landkreises wird dem Bebauungsplan eine Fläche von 1.562 m² zugeordnet (siehe Übersichtslageplan auf der Planurkunde). Die Flächen befinden sich im Eigentum der Verbandsgemeinde Saarburg. Im Zuge der laufenden Bodenordnung wird die Fläche als Ökokontofläche für den Landkreis grundbuchrechtlich gesichert.

Seitens des Projektbetreibers ist mit dem Landkreis Trier-Saarburg hierzu eine privatrechtliche Vereinbarung über die finanzielle Ablösung der Ökokontoflächen abgeschlossen worden.
- d) Vorhabenbedingt waren noch einzelne Detailregelungen im Hinblick auf die Gestaltung einzelner baulicher Anlagen am Gebäude erforderlich. Zum einen mussten Fluchttreppenhäuser (eines im Süden in Richtung Brückenstraße und eines im Nordosten) in der Planurkunde berücksichtigt werden, da diese außerhalb der festgesetzt gewesenen

überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Die Fluchttreppen sind dreiseitig mit Rankgewächsen zu bepflanzen.

Für das Dach des Gebäudes wurde „Mansardendach“ verbindlich festgelegt, wobei die Dachfläche in der Mansarde in Naturschiefer auszugestaltet ist, die Gauben der Mansarde in Stehfalzzink und der flachgedeckte Bereich des Mansardendaches mit grauem Kies. Auf diese Gestaltungselemente hatte man sich im Hinblick auf die Einsehbarkeit des Standortes aus Blickrichtung der Burg in den Gremien der Stadt Saarburg geeinigt und dem Vorhabenträger zur Umsetzung auferlegt. Die Bebauungsplanänderung folgt diesen getroffenen Abstimmungen.

- e) Die Bildung von Wohneigentum im Sinne des Wohneigentumsgesetzes wird durch textliche Festsetzung ausgeschlossen, da es sich bei dem Vorhaben um eine Altenpflegeeinrichtung handelt.

Weitergehender Regelungsbedarf besteht nicht.

5. Voraussichtliche Auswirkungen der Planungsänderung

Mit der Durchführung der 1. Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die örtlichen Verkehrsflächen sowie alle übrigen Regelungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass nachteilige Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die Verwirklichung der bisherigen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes nicht zu befürchten sind. Auch auf die unmittelbare Umgebung des Änderungsbereiches hat das Vorhaben keine maßgeblichen nachteiligen Auswirkungen, die städtebaurechtlich relevant wären. Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Planänderung nicht hervorgerufen bzw. durch die Änderung in den Kompensationsmaßnahmen anforderungsgemäß neu abgearbeitet.

6. Weitere Vorgaben an die konkrete Planungsumsetzung

Es wird auf die Unzulässigkeit von Geländeerhöhungen im Überschwemmungsbereich der Saar auf den Freiflächen rund um die Baukörper bspw. zur Errichtung der Feuerwehrumfahrt hingewiesen.

Folgende Vorgaben der Feuerwehr seitens des Brandschutzes sind umzusetzen:

- Am Hauptabsperrhahn Gasleitung sollte ein größerer Hebel installiert werden, damit im Brandfall auch bei Verrauchung des Raumes ein Auffinden erleichtert wird.
- Am Hauptabsperrhahn Gasleitung ist ein Hinweisschild anzubringen.
- Der Zugang zum Raum Gasabsperrhahn wird über die Tiefgarage empfohlen.
- Die Tür zum Technikraum mit der Hauptinstallation Elektro/EDV sollte deutlich mit einem Gefahrensymbol (Warnkennzeichnung BGV A 8, DIN 4844) gekennzeichnet werden.
- Bei bettlägerigen Patienten sollten die Matratzen mit Patiententragehilfen ausgestattet werden.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Saarburg,
Teilgebiet „Seniorenzentrum Residenz Saarburg“ 1. Änderung

Diese Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Saarburg,
Teilgebiet „Seniorenzentrum Residenz Saarburg“ 1. Änderung wurde gebilligt und wird dem
Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Saarburg, den _____

- Dixius -
(Stadtbürgermeister)