



Stadt Saarburg

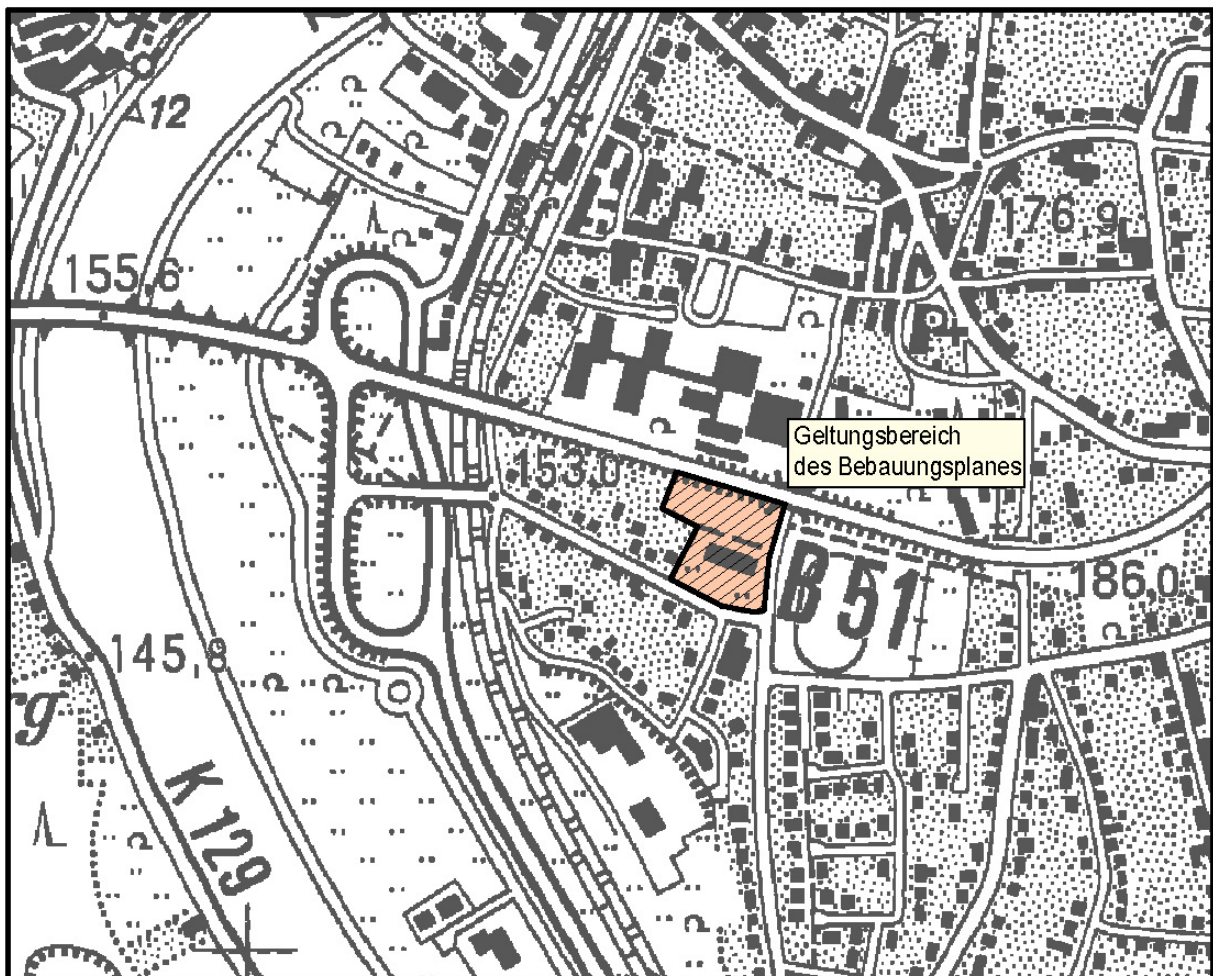
Begründung Verfahren gemäß § 13a (BauGB)

zum Bebauungsplan,

Teilgebiet „Seniorenzentrum St. Marien“ - 1. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Stand: Satzungsausfertigung (Oktober 2012)



BKS INGENIEURGESELLSCHAFT



STADTPLANUNG,
RAUM- / UMWELT-
PLANUNG GMBH
MAXIMINSTRASSE 17B
D-54292 TRIER / MOSEL
WEB: WWW.BKS-TRIER.DE

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| 1. Ausgangslage, Planungsabsicht..... | 3 |
| 2. Aktueller Planungsstand | 3 |
| 3. Übergeordnete Planungen..... | 3 |
| 4. Plangebiet..... | 4 |
| 5. Erläuterungen und Begründung der geplanten Änderungen | 5 |
| 6. Auswirkungen der Planänderung..... | 7 |
| 6.1. Städtebauliches Konzept | 7 |
| 6.2. Erschließung | 8 |
| 6.3. Schallimmissionsschutz | 8 |
| 6.4. Natur und Umwelt | 9 |
| 6.5. Schutzbereich und Leitungsrecht..... | 10 |
| 7. Hinweise und Empfehlungen | 10 |
| Quellen | 11 |

1. Ausgangslage, Planungsabsicht

Der ursprünglich 1971 ausgefertigte Bebauungsplan „Boorwiese-Wiesenweg (neu)“ ist 1992 neu in Kraft gesetzt und 1998 geändert worden. Für das in Rede stehende Plangebiet in Saarburg-Beurig ist dieser Bauleitplan 2010 teilaufgehoben und durch den Bebauungsplan „Seniorenzentrum St. Marien“ ersetzt worden. Planungsabsicht war die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims mit einem separaten Baukörper für Einrichtungen des betreuten Wohnens auf den Flächen des ehemaligen Kindergartens. Hierzu wurde die Kinderbetreuung an eine andere Stelle im Stadtgebiet verlagert. Die beabsichtigte privat initiierte Nutzung des Areals als Seniorenzentrum wurde in der Folge nicht realisiert. Da mittlerweile an anderer Stelle im Stadtgebiet entsprechende Nutzungen vorgesehen sind, ist die Bedeutung der Fläche für diesen Bedarf überholt.

Ein privater Investor plant auf dem in Rede stehenden Areal die Realisierung einer Wohnanlage mit Mehrfamilienhäusern als Wohnbauprojekt. Zwar wird die Etablierung eines Alten- und Pflegeheims aufgegeben, die Absicht der Schaffung betreuter Wohnformen in den entstehenden Gebäuden ist jedoch weiterhin beabsichtigt. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans „Seniorenzentrum St. Marien“ ist notwendig um die Fläche einer alternativen Nutzung zuführen zu können. Die neuen Nutzungsformen beabsichtigen den Bau mehrerer Einzelgebäude anstelle eines großen Baukörpers für das Seniorenzentrum nebst einem weiteren Bauteil für betreutes Wohnen. Folgerichtig wird das Plangebiet nicht länger als Sondergebiet ausgewiesen, sondern als Allgemeines Wohngebiet in die angrenzende Gebietsnutzung integriert.

2. Aktueller Planungsstand

Das ehemalige Kindergartengebäude ist nicht mehr vorhanden. Am *Wiesenweg* ist bereits eines der Wohnhäuser als drei geschossiger Flachdachbau realisiert und seit 01.03.2012 bezugsfertig, die meisten Wohnungen sind bereits bewohnt. Ein weiteres an der Straße *Boorwiese* gelegenes Gebäude befindet sich momentan in der Bauphase. Die Wohnungen in diesem 2. Bauabschnitt sollen im Frühjahr 2013 bezugsfertig sein.¹

Für einen dritten Gebäuderiegel, bestehend aus zwei Einzelgebäuden, der längs der nördlich des Plangebiets verlaufenden Bundesstraße (B 51) geplant ist, wurde bereits am 29.03.2012 eine Bauvoranfrage an die Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg gestellt. Es ist beabsichtigt das bisher noch im Besitz der Stadt Saarburg befindliche Grundstück (Parzelle 176, Flur 14) zu erwerben und dort zwei Mehrfamilienhäuser mit je vierzehn Wohneinheiten zu errichten.

Die Wohnungen sind, wie die bereits realisierten bzw. in Realisierung befindlichen Anlagen, als betreutes Wohnen für ältere Menschen evtl. mit Räumen für nichtstörendes Gewerbe bzw. freie Berufe (wie Frisör, Apotheke oder Arzt) konzipiert. Eine herkömmliche, unbeschränkte Wohnnutzung ist jedoch ebenfalls denkbar. Dies ist abhängig von Bedarf und wirtschaftlichen Überlegungen.²

Ein positiver Baubescheid ist für diesen 3. Abschnitt bisher nicht ergangen, da die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen. Das Änderungsverfahren wird diese ausräumen und die Festsetzungen im vertretbaren Rahmen und im Sinne der städtischen Planungsabsichten für diese Fläche an die aktuelle Konzeption anpassen.

3. Übergeordnete Planungen

Die hier in Rede stehende 1. Änderung des Bebauungsplanes wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB). Dieser weist derzeit für das Plangebiet entsprechend der ehemaligen Kindergartennutzung noch als Fläche für den Gemeinbedarf sowie als Grünfläche als Abstand zur Bundesstraße, die jedoch ebenfalls dem Kindergarten zugeordnet war. Zu einer Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung an die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans (Sonderbaufläche) ist es nicht gekommen. Der Flächennutzungsplan wird mit Rechtskraft der 1. Änderung entsprechend berichtigt. Es erfolgt eine Ausweisung des Areals als Wohnbauland.

¹ vgl. WOHNUNGSBAU HOLZ GMBH (2012): Mietwohnungen im „Betreuten Wohnen St. Marien“ in Saarburg-Beurig. Internetauftritt. Zugriff 21.06.2012

² vgl. WOHNUNGSBAU HOLZ GMBH (2012): Bauvoranfrage zur Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern in Saarburg, Boorwiese. S.2

Begründung zum Bebauungsplan Teilgebiet „Seniorenzentrum St. Marien“ - 1. Änderung

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. Es wird auf die Ausführungen zum Ursprungsbebauungsplan „Seniorenzentrum St. Marien“ von 2010 verwiesen.

4. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Seniorenzentrum St. Marien“ liegt im östlichen Stadtgebiet der Stadt Saarburg im Ortsteil Beurig in direkter Nachbarschaft zum Sportplatz am Schulzentrum „Geschwister-Scholl-Schule“. Die Trasse der B 51 verläuft in Norden des Geltungsbereichs die Saar ist rd. 500 m entfernt. Das Plangebiet liegt rechts der Saar gegenüber von Altstadt und Burgruine.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von knapp 8.800 m². Die Änderung tritt sodann mit ihren Festsetzungen insgesamt an die Stelle der bisherigen Bebauungsplanung.

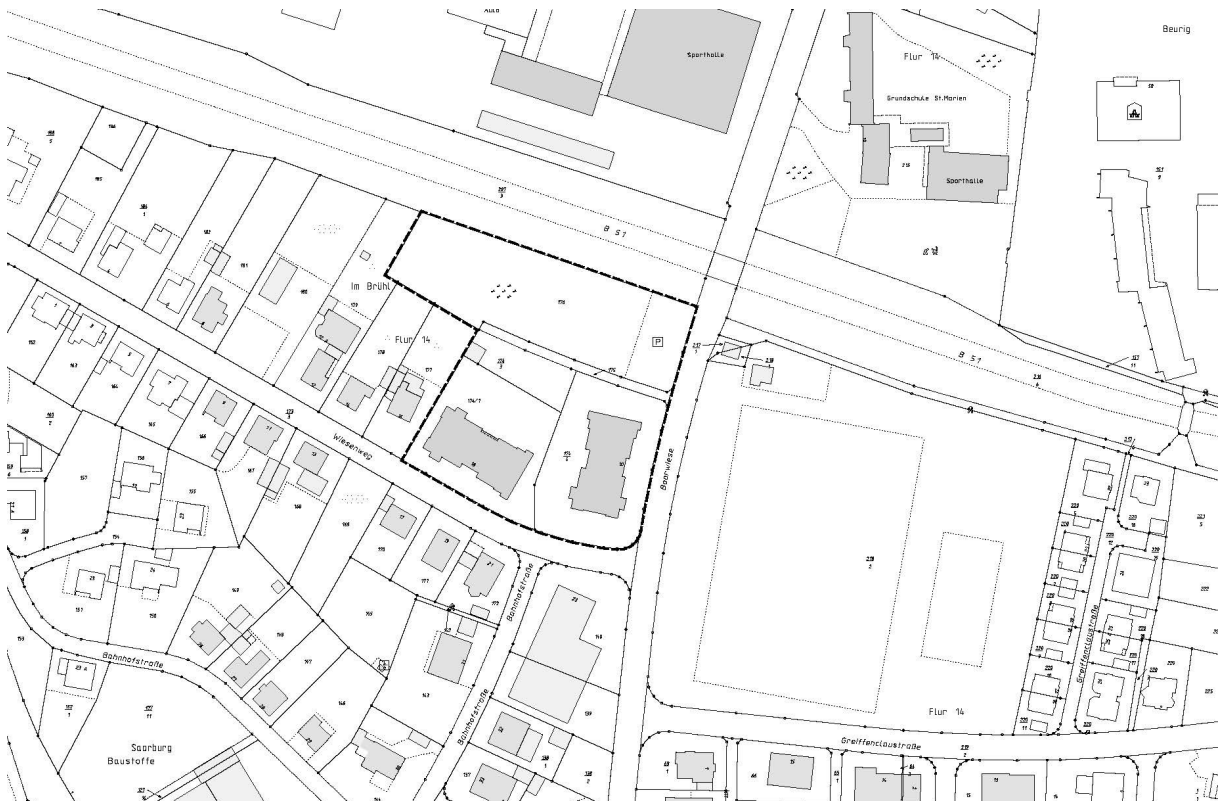


Abb. 1: Geltungsbereich der 1. Änderung (unmaßstäblich)

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst folgende Flurstücke:

Flur 14, Gemarkung Saarburg, Gewanne „Im Brühl“:

Flurstücke Nm.: 174/1, 174/3, 174/4, 175 und 176.

Die Abgrenzung des Plangebiets erfolgt flurstücksbezogen. Als Kartengrundlage dient eine digitale Liegenschaftskarte ausgegeben von der Verbandsgemeindeverwaltung in Saarburg.

5. Erläuterungen und Begründung der geplanten Änderungen

Im Einzelnen ist folgendes beabsichtigt:

- a) Anstelle eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeheim“ wird durch die Änderung die Umwandlung der Nutzungsart in ein Allgemeines Wohngebiet betrieben. Zwar wird auch weiterhin an der Etablierung von Wohnraum für betreutes Wohnen für ältere Menschen festgehalten, jedoch ist das Planungsziel eines Pflegezentrums hinfällig. In dieser Konstellation ist die Ausweisung eines Sondergebiets obsolet und soll entsprechend der Planungsabsicht des Rats der Stadt Saarburg als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Wohnformen des betreuten Wohnens sind in dieser Gebietsart zulässig werden jedoch in Sinne einer auf die Zukunft gesehen offene Planung nicht explizit festgesetzt. Die vorgegebenen Dichtewerte einer GRZ von 0,4 sowie einer GFZ von 1,2 bleiben weiterhin bestehen und entsprechen den Regelungen des § 17 BauGB für diese Gebietsart.

Für das Allgemeine Wohngebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Dies ist der direkter Nähe zur östlich der Straße *Boorwiese* liegenden Sportanlage geschuldet. Zwar sind derzeit innerhalb des Plangebiets diese Nutzungen nicht vorgesehen und auf absehbare Zeit auch nicht wahrscheinlich, sie sollen jedoch nicht in Gänze ausgeschlossen werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind demgegenüber jedoch ausgeschlossen. Diese passen aufgrund ihres Flächenbedarfs nicht in den angestrebten Gebietscharakter. Gleichzeitig erscheinen die Grundstück zu kostbar für diese im Verhältnis flächenintensiven Nutzungen mit eher geringen Dichtewerten. Von diesen Nutzungen ausgehende Störungen, wie eine zusätzliche Verkehrsbelastung sollen vermieden werden.

Zusätzlich werden unter der Voraussetzung, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt, Räume für freie Berufe integriert in die Wohngebäude zugelassen. Gleichsam mit den innerhalb des Allgemeinen Baugebiets zulässigen Nutzungen wird die Möglichkeit geschaffen, Einrichtungen wie Frisör, Apotheke oder Arztpraxis angeschlossen an das betreute Wohnen zur direkten Versorgung der innerhalb und im direkten Umfeld des Plangebiets wohnhaften Bewohner zu sichern. Besonders für eine potenziell immobilere Bevölkerungsgruppe erscheint eine solche wohnortnahe Versorgung bedeutsam.

- b) Entsprechend des geänderten Nutzungscharakters des Areals kommt es zu einer Änderung der zulässigen Bauformen. Zukünftig werden anstelle eines L-förmigen, großen sowie eines untergeordneten kleineren Baufelds, drei in ihrer Ausdehnung gleichberechtigte Baufelder für Wohngebäude festgesetzt. In den beiden im südlichen Planbereich gelegenen Baufelder 2 und 3 an den Straßen *Wiesenweg* und *Boorwiese* sind bereits Gebäude realisiert bzw. zum Zeitpunkt der Erstellung der Planunterlagen in Realisierung begriffen. Da beide Wohnhäuser als Anlagen für betreutes Wohnen den Festsetzungen der bisherigen Bauleitplanung nicht entgegen stehen, wurde eine Baugenehmigung bereits erteilt. Für die beabsichtigte und bauvorangefragte Bebauung in Baufeld 1 ist eine Änderung der Regelungen des Bebauungsplans notwendig, da die Planung mit der derzeitigen Lage der überbaubaren Flächen nicht übereinstimmt.
- c) Zugunsten eines geringeren Flächenanteils der überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber dem Ursprungsplan wird die zulässige maximale Geschossigkeit für das nördliche Baufeld um ein zusätzliches Staffelgeschoss oberhalb des dritten Vollgeschosses erweitert. Zurückgesetzt von den erschließenden Verkehrsflächen sollen Wohnungen mit Dachterrassen als hochwertiger Wohnraum mit Blick über die davor stehenden Gebäude realisierbar sein. Lediglich in diesem Fall wird ein viertes Vollgeschoss für das Baufeld 1 zugelassen. Ziel ist es ein viertes Vollgeschoss zuzulassen sobald es an mind. einer Gebäudeseite zurückgesetzt ist (Staffelgeschoss). **In diesem Fall sind explizit vier Vollgeschosse zulässig.** Die maximal zulässigen Höhen werden dennoch gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan verringert (siehe 5. d), wodurch eine mögliche IV-Geschossigkeit kompensiert ist. Ansonsten wird an der allgemeinen III-Geschossigkeit festgehalten.
- d) Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen ist in der 1. Änderung analog den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans gefasst, wobei die bisher realisierbare Höhe von bis zu 13,75 m zurückgenommen wird. Hierfür wird für die vorderen (südlichen) Grundstückflächen die maximale Gebäudehöhe auf 10,0 m und im hintern zur Trasse der Bundesstraße orientierten Bereich auf 12,5 m festgeschrieben. Dies soll für eine

Begründung zum Bebauungsplan Teilgebiet „Seniorenzentrum St. Marien“ - 1. Änderung

bessere Eingliederung der Bebauung auch in die am *Wiesenweg* anschließende Einfamilienhausbebauung sorgen.

In Anbetracht einer voranschreitenden Energiewende hin zur vermehrten Nutzung erneuerbarer Energien werden für technische Dachaufbauten sowie Photovoltaik- und Solaranlagen Überschreitungen im geringen Maße toleriert. In diesem Zusammenhang wird auf das regionale Energiekonzept für die Region Trier hingewiesen.

- e) Die im Ursprungsbebauungsplan enthaltenen grünordnerischen Festsetzungen werden sinngemäß in die textlichen Festsetzungen der Änderung übernommen. Ihr Inhalt wird nicht geändert. Einzige Ausnahme stellt die Anzahl der auf der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebote von Bäumen dar, deren Zahl an vorgegebenen Standorten vermindert wird. Die soeben beschriebene Reduzierung der konkret festgesetzten Pflanzstandorte wird jedoch durch die aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommenen Festsetzungen zu Pflanzgeboten auf den privaten Grünflächen kompensiert, indem pro 1.000 m² Grundstücksfläche und je 200 m² versiegelter Fläche jeweils ein Laubstamm als Hochstamm zu berücksichtigen ist. Im Ergebnis ist, da die Bäume der verschiedenen Festsetzungen untereinander anrechenbar sind, in der 1. Änderung die gleich Zahl an Bäumen zu pflanzen, mit dem Unterschied, dass entsprechend der Gewährung einer breiteren Gestaltungsfreiheit weniger Standorte eindeutig vorgegeben werden. Lediglich an den das Plangebiet erschließenden Verkehrsflächen soll auf eine einheitliche Reihe aus Straßenbäumen nicht verzichtet werden. Hieraus erfolgt die konkrete Festsetzung der Standorte in der Planzeichnung.
- Von einer expliziten Erhaltungsfestsetzung einzelner Baumstandorte wird gegenüber des Ursprungsbebauungsplans ebenfalls abgesehen, da diese im Rahmen der bereits erfolgten Baumaßnahmen nicht zu erhalten waren bzw. nicht als erhaltenswert eingestuft werden. Diese Maßnahme wird einerseits durch die bereits erwähnten Pflanzgebote auf den Baugrundstücken und andererseits durch Festsetzung einer Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen belegt. Gleichzeitig wird hierdurch eine abschirmende Wirkung gegenüber den Nachbargrundstücken erzeugt.
- f) Entgegen den Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften des Ursprungsbebauungsplans wird die zulässige Dachneigung für die Hauptgebäude auf einen Maximalwert von 10° beschränkt. Angepasst an die bereits innerhalb des Plangebiets und den im näheren Umfeld realisierten Gebäuden wie dem Schulzentrum der „Geschwister-Scholl-Schule“ sowie dem gegenüber des Plangebiets gelegenen Nahversorger sind zukünftig nur flache bis flachgeneigte Dächer zulässig. Dies garantiert einen einheitlichen Charakter für das Plangebiet.
- g) Über die textlichen Festsetzungen hinaus, werden in Teil C weitere Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan ergänzt.

6. Auswirkungen der Planänderung

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

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. Eine erneute Betrachtung ist nicht notwendig.

6.1. Städtebauliches Konzept



Abb. 2: West-Ansicht des Wohngebäudes an der Boorwiese (Baufeld 3); (BAUMANN, Udo 2011)

Die ursprünglich für das Plangebiet vorgesehene Planung eines Alten- und Pflegeheims ist mittlerweile an anderer Stelle im Stadtgebiet geplant und somit an dieser Stelle obsolet. Gleichzeitig wird jedoch die beabsichtigte Realisierung von Wohneinheiten für ältere Menschen beibehalten. Hierfür ist nicht länger ein großflächiger Baukörper in Form einer Übereckbebauung vorgesehen. Vielmehr ist eine lockerere Bebauung des Grundstücks mit Einzelgebäuden geplant. Der zweite Baukörper ist momentan bereits in Rohbau und soll voraussichtlich 2013 bezugsfertig sein. Aufgrund des ungebrochenen Bedarfs an Wohnungen in diesem Immobiliensegment ist mit einem aus zwei Einzelgebäuden bestehenden Gebäuderiegels in Abschirmung der rückwärtigen, inneren Grundstücksbereiche ein dritter Bauabschnitt vorgesehen. Dieser wird weitere vierzehn Wohneinheiten erhalten, die nicht wie die südlichen Gebäude rund um die innere Erschließung angeordneten Wohnungen besitzen, sondern ausschließlich von Norden erschlossen und ähnlich einer Laubgangerschließung abschirmende Wirkung der nach Süden orientierten Gebäudeteile gegenüber den Einwirkungen der Bundesstraße haben werden.

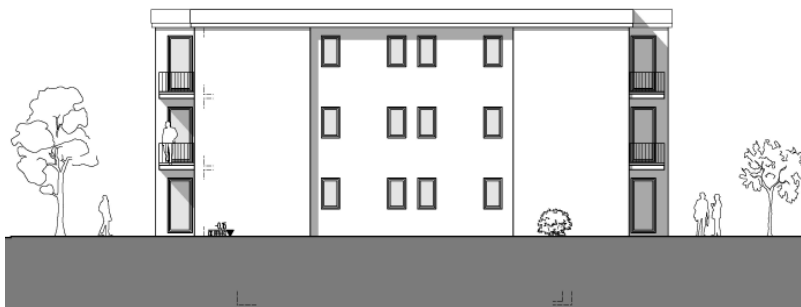


Abb. 3: Nord-Ansicht des Wohngebäudes an der Boorwiese (Baufeld 3); (BAUMANN, Udo 2011)

Eine Vermietung der Wohnungen erfolgt nur an Personen über 60-Jahren und ist durch die Eigentümergesellschaft bekräftigt. Generell ist auch eine unbeschränkte Vermittlung der Wohnungen denkbar, ist derzeit von den Eigentümern jedoch nicht beabsichtigt.

Bei den Betreuungsangeboten für die Bewohner der Anlage handelt es sich um einen Hausmeisterdienst direkt im Objekt, einen behindertengerechten Fahrdienst, ein Angebot an Gemeinschaftsveranstaltungen, eine Hausverwaltung sowie generell barrierefreie Wohnungen und Zugänge (beispielsweise Aufzug).



Abb. 4: Fahrdienst; (BKS 2012)



Abb. 5: Fertiges Wohngebäude am Wiesenweg; (BKS 2012)

6.2. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets wird auch weiterhin über die Straßen *Wiesenweg* und *Boorwiese* sichergestellt. Bauliche Änderungen sind nicht notwendig. Gleichzeitig liegen die Verkehrsflächen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Innere Erschließung erfolgt mittels neu herzustellender Zuwegungen auf den privaten Flächen. Der bestehende Fahrweg (Parzelle 175, Flur 14) verbleibt im Eigentum der Stadt. Die Nutzbarkeit der Fläche durch die Anlieger ist weiterhin gewahrt. Eine öffentliche Widmung ist nicht beabsichtigt. Somit wird die Verfügung über den Privatweg weiterhin der Stadt Saarburg obliegen, die seine Nutzbarkeit jederzeit sicherstellen kann.

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität und medienseitiger Erschließung sowie die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die örtlich vorhandenen Netze im Bereich *Boorwiese* und *Wiesenweg*. Notwendige herzustellende Hausanschlüsse gehen zu Lasten der Grundstückseigentümer.

Die Abfallbeseitigung erfolgt entsprechend der Satzung der kommunalen Abfallbeseitigung und ist sichergestellt.

Verkehrsuntersuchungen sind nicht erforderlich. Die Planungsänderung mit maximal ca. 50 Wohneinheiten, angrenzend unmittelbar an eine Haupt-Sammelstraße hat keine maßgeblichen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der übergeordneten Straßen und Wege.

Der ruhende Verkehr wird auf den Grundstücken selbst abgewickelt. Eine ausreichende Zahl an Stellplätzen ist vorzuhalten bzw. kann sichergestellt werden.

6.3. Schallimmissionsschutz

Zur Beurteilung der Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet und der Festlegung der erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz gegen Außenlärm unter Beachtung der Gesamtlärmeinwirkung liegt ein schalltechnischer Untersuchungsbericht des Ingenieurbüros für Bauphysik aus Bad Dürkheim vor. Dieses beurteilt die auf die Gebäude einwirkenden Verkehrslärmeinflüsse (Straße und Schiene) ebenso wie weitere mögliche Lärmquellen (Schule, Einkaufsmarkt und Sportplatz).

Den Betrachtungen zum Straßenverkehr liegen die Zählergebnisse zur durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge der B 51/B 407 für den Bereich Saarburg aus dem Jahr 2005 zugrunde. Diese sind auf das Prognosejahr 2025 hochgerechnet. „Da im Tageszeitraum ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen zu verzeichnen ist als in der Nachtzeit, wird nachfolgend nur der Tagesverkehr der Beurteilung zugrunde gelegt.“³ Lediglich dieser ist für den maßgeblichen Außenlärmpegel ausschlaggebend und fließt in die Immissionsberechnung ein.

³ vgl. INGENIEURBÜRO FÜR BAUPHYSIK (2012): Schalltechnischer Untersuchungsbericht. S.12

Begründung zum Bebauungsplan Teilgebiet „Seniorenzentrum St. Marien“ - 1. Änderung

Gleiches gilt für die auf das Plangebiet treffenden Immissionen des Schienenverkehrs. *„Die Berechnungen der Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm, ausgehend von der Bahntrasse, wird für den Tag- und den Nachtzeitraum durchgeführt.“⁴*

Sowohl Sportlärm als auch Lärmeinflüsse des Schulgeländes und der Gewerbebetriebe (Bäckerei und Vollsortimenter) erzeugen keine relevanten schalltechnischen Einflüsse auf das Plangebiet. So ist die körperliche Ertüchtigung der Jugend auf den schulisch genutzten Sportflächen Vorrang vor dem nachbarschaftlichen Schutzbedürfnis einzuräumen und *„[s]elbst unter der Annahme, dass von dem Sportplatz 10 Stunden im Tageszeitraum Geräusche ausgehen die zweier Fußballmannschaften während eines Spiels entsprechen“⁵*, wird der Beurteilungspegel für das Allgemeine Wohngebiet nicht überschritten. Auch mögliche Schalleinwirkungen ausgehend vom Schulzentrum sind zu vernachlässigen, weil der Wall der Bundesstraße das Plangebiet abschirmt.

Da sich die lärm erzeugenden maschinentechnischen Einrichtungen (Kondensator, Lüftungsanlagen etc.) der südlich des Plangebiets liegenden gewerblichen Nutzungen sowie die Anlieferung auf der vom Geltungsreich aus gesehen rückwärtigen Seite der Gewerbebauten befinden und die Immissionsrichtwerte bereits an den wesentlich näher gelegenen Immissionsorten im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet unterschritten werden, kann dies ebenfalls für das Plangebiet vorausgesetzt werden. *„[Der] Beurteilungspegel [dieser Nutzungen] liegt deutlich unter den geltenden Immissionsrichtwerten der TALärm [und] hat keinen Einfluss auf die Festlegung des Lärmpegelbereichs nach DIN 4109 und damit auf die Festsetzungen des Schallschutzes gegen Außenlärm.“⁶*

In der Folge hat lediglich der Verkehrslärm von Straße und Schiene einen Effekt auf das Plangebiet. Die übrigen Schallquellen sind zu vernachlässigen. *„Den einzelnen Fassadenbereichen kann [...] ein Lärmpegelbereich und damit das erforderliche, resultierende Schalldämm-Maß zugeordnet werden.“⁷* *„Trotz der wesentlich höheren Immissionen der Bahntrasse in der Nachtzeit ergeben sich in Bezug auf die Süd- und Westfassade des [Baufelds 1] keine höheren Anforderungen bezüglich des Schallschutzes gegen Außenlärm als [im Gutachten] im Tageszeitraum berechnet.“*

Die Lärmpegelbereiche der einzelnen Fassadenbereiche nach DIN 4109 sind [...] festgelegt. Hiernach bestimmt sich in Abhängigkeit von der vorliegenden Raumnutzung das erforderliche Schalldämm-Maß der Gebäudehülle.“⁸

Den jeweiligen Baugrenzen der Baufelder in der Planzeichnung sind für die Fassadenbereiche der entsprechende Lärmpegelbereich und damit das erforderliche Schalldämm-Maß gegen Außenlärm zugeteilt. Diese Zuordnung erfolgt geschossweise. Gleichzeitig wird eine entsprechende Grundrisorientierung empfohlen, bei der Aufenthaltsräume (insb. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) an der straßenabgewandten Fassade der Bebauung orientiert sind.

6.4. Natur und Umwelt

Die 1. Änderung des Bebauungsplans für das Teilgebiet „Seniorenzentrum St. Marien“ wird gem. § 13a BauGB als Änderung der Innenentwicklung geändert. Ein Umweltbericht ist nicht zu erstellen.

Des Weiteren ist eine Betrachtung der Umwelt- und Naturschutzbelange über die Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans „Seniorenzentrum St. Marien“ im Jahre 2010 hinaus entbehrlich, da weitergehende Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Planänderung nicht hervorgerufen werden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass besonders vor dem Hintergrund der bereits erfolgten Bautätigkeit auf der Fläche neue Ergebnisse in der landschaftsplanerischen Betrachtung nicht erkennbar sind.

In Bezug auf die naturschutzrechtlichen Regelungen und Erfordernisse wird auf die Ausführungen im Ursprungsbebauungsplan verwiesen. Die grünordnerischen Maßnahmen für den Geltungsbereich haben auch für die vorliegende 1. Änderung Bestand. Externe Ausgleichsflächen sind und waren nicht vorgesehen.

⁴ vgl. INGENIEURBÜRO FÜR BAUPHYSIK (2012): Schalltechnischer Untersuchungsbericht. S.16

⁵ vgl. INGENIEURBÜRO FÜR BAUPHYSIK (2012): Schalltechnischer Untersuchungsbericht. S.14

⁶ vgl. INGENIEURBÜRO FÜR BAUPHYSIK (2012): Schalltechnischer Untersuchungsbericht. S.15

⁷ vgl. INGENIEURBÜRO FÜR BAUPHYSIK (2012): Schalltechnischer Untersuchungsbericht. S.18

⁸ vgl. INGENIEURBÜRO FÜR BAUPHYSIK (2012): Schalltechnischer Untersuchungsbericht. S.22

6.5. Schutzbereich und Leitungsrecht

Nah an der nördlichen Grenze des Plangebiets, parallel zur B 51, verlaufen eine Stromleitung und knapp außerhalb des Geltungsbereichs eine Gasleitung. Zur Sicherung der Zugänglichkeit dieser Leitungen ist an der nördlichen Grenze ein Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Versorger in einer Breite von beiderseits 2,0 m zu den Leitungen angeordnet.

Entlang der Grenze der Bundesstraße B 51 ist zur Sicherung dieser Strecke ein Schutzstreifen von 20 m ab Fahrbahnrand eingetragen. In diesem Schutzbereich liegen Maßnahmen bedürfen einer Zustimmung der Landesstraßenverwaltung.

Die Darstellungen sind nachrichtlich aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

7. Hinweise und Empfehlungen

Hinweise und Empfehlungen werden in den Textfestsetzungen zu folgenden Themenbereichen gegeben:

- Pflanzlisten
- Archäologischer Denkmalschutz
- Grundwasserschutz
- Bodenschutz
- Abfallwirtschaft
- Lüftungseinrichtungen
- Baugrunduntersuchungen

Insgesamt handelt es sich um Ergänzungen zu den Festsetzungen, die teilweise als Hinweise und Erweiterungen zu den jeweiligen Festsetzungen oder aber als allgemeine Empfehlungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu verstehen sind.

7.1. Leitungen

Für vorhandene und geplante Erdkabeltrassen ist eine mind. 1,0 m breite Schutzzone zu berücksichtigen, die von Baulichkeiten und Bepflanzungen, insbesondere von solchen mit tiefgreifenden Wurzeln, freigehalten werden muss.

Saarburg, den _____

- Dixius -
(Bürgermeister)

Begründung zum Bebauungsplan Teilgebiet „Seniorenzentrum St. Marien“ - 1. Änderung

Quellen

BAUMANN, Udo (2011): Wohnanlage „Betreutes Wohnen II“, Saarburg. Planwerk. Trassem

BKS (2012): Ortsbegehung am 27.06.2012. Fotodokumentation. 14 Aufnahmen. Trier

INGENIEURBÜRO FÜR BAUPHYSIK (2012): Schalltechnischer Untersuchungsbericht. Festlegung der erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz gegen Außenlärm unter Beachtung der Gesamtlärmeinwirkungen. 22 Seiten plus Anlagen. Bad Dürkheim

PROCHIROP, Büro für Fledermausforschung und -schutz (2010): Bebauungsplan der Stadt Saarburg, Teilgebiet „Seniorenzentrum St. Marien“. Stellungnahme zu Fledermausvorkommen im Teilgebiet. 4 Seiten. Kesslingen

STADT SAARBURG (Hrsg.) (2010): Bebauungsplan der Innenentwicklung „Seniorenzentrum St. Marien“. Begründung. 50 Seiten. Saarburg

STADT SAARBURG (Hrsg.) (2010): Bebauungsplan der Innenentwicklung „Seniorenzentrum St. Marien“. Rechtsplan mit textlichen Festsetzungen. Saarburg

WOHNUNGSBAU HOLZ GMBH (2012): Bauvoranfrage zur Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern in Saarburg, Boorwiese. 2 Seiten. Saarburg

WOHNUNGSBAU HOLZ GMBH (2012): Mietwohnungen im „Betreuten Wohnen St. Marien“ in Saarburg-Beurig. [http://www.wohnungsbau-holz.de/immobilien/details/?tx_ttnews\[tt_news\]=50&cHash=2bbb9a4dd9f18d7cf36ebd5a5ee44815](http://www.wohnungsbau-holz.de/immobilien/details/?tx_ttnews[tt_news]=50&cHash=2bbb9a4dd9f18d7cf36ebd5a5ee44815). Internetauftritt. Zugriff 21.06.2012