

# Verbandsgemeinde Saarburg-Kell

## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Im Taubhaus“, Stadt Saarburg, Stadtteil Beurig



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>A) Grundlage .....</b>	<b>2</b>
<b>B) Ziel der Planaufstellung .....</b>	<b>2</b>
<b>C) Verfahrensablauf .....</b>	<b>2</b>
<b>D) Berücksichtigung der Umweltbelange .....</b>	<b>3</b>
<b>E) Ergebnis der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit .....</b>	<b>4</b>
<b>F) Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>5</b>
<b>G) Feststellungsbeschluss .....</b>	<b>7</b>

## **A) Grundlage**

---

Dem Bauleitplan ist nach § 6 Abs. 5 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise der Berücksichtigung

- der Umweltbelange und
- der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie
- aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Diese als auch „Umwelterklärung“ bezeichnete zusammenfassende Erklärung ist nicht gleich zu setzen mit der allgemeinverständlichen Zusammenfassung des Umweltberichtes. Vielmehr bildet sie eine verständliche Kurzdarstellung des Verfahrens inkl. der Umweltprüfung und dient der Verbesserung der allgemeinen Transparenz des Verwaltungshandelns. Nach einer Art „*Presseerklärung*“ soll die Zusammenfassende Erklärung die Öffentlichkeit über das Vorgehen der Gemeinde bei der Planaufstellung informieren.

Der Verbandsgemeinderat Saarburg-Kell hat in seiner Sitzung am 17.11.2020 die Änderung des Flächennutzungsplans festgestellt. Die Kreisverwaltung Trier-Saarburg hat diese Änderung des Flächennutzungsplans mit Schreiben zu genehmigen.

## **B) Ziel der Planaufstellung**

---

Ein Investor plant im Zusammenwirken mit der Stadt Saarburg auf dem Gelände eines ehem. SB-Warenhauses in der Wiltinger Straße die Errichtung eines Hotelkomplexes und nördlich daran angrenzend eine allgemeine Wohnbebauung.

Das Projektgrundstück fällt in den räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Taubhaus“ der Stadt Saarburg und ist dort als Sondergebiet „SB-Warenhaus“ festgesetzt. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nachnutzung des Geländes zu schaffen, hat der Stadtrat Saarburg bereits beschlossen, den vorgenannten Bebauungsplan zu ändern.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist es erforderlich, dass der Flächennutzungsplan für diesen Bereich mit dem Ziel geändert wird, dass die nördliche Grundstückshälfte, welche mit Wohngebäuden bestückt werden soll, als Wohnbaufläche und die südliche Grundstückshälfte als Sonderbaufläche mit den Zweckbestimmungen Fremdenbeherbergung dargestellt wird. Im Flächennutzungsplanentwurf erfolgen die Abgrenzungen analog zum bereits erstellten Bebauungsplanentwurf der Stadt Saarburg, jedoch weniger differenziert.

## **C) Verfahrensablauf**

---

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren der Stadt Saarburg fortgeschrieben. Nach Abschluss des Verfahrens wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein. Der Flächennutzungsplan bedarf der Genehmigung durch die zuständige Aufsichtsbehörde.

Der Rat der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell hat gem. § 1 Abs. 8 i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB am 24.09.2019 die Durchführung der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Im Taubhaus“ in der Stadt Saarburg beschlossen.

Der Beschluss wurde am 13.11.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bürger wurden gem. § 3 Abs.1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB frühzeitig über die Planung unterrichtet. Der Planentwurf hat in der Zeit vom 21.11.2019 bis 23.12.2019 öffentlich

ausgelegen. Zeitraum und Ort der Auslegung des Planentwurfes wurden am 13.11.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden gem. § 4 Abs.1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB frühzeitig beteiligt. Ihnen wurde mit Schreiben vom 14.11.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme bis 23.11.2019 gegeben.

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 i. V. m § 1 Abs. 8 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 15.06.2020 bis 17.07.2020 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 03.06.2020 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

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

Der Verbandsgemeinderat hat die eingereichten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und aus der Öffentlichkeit aus den vorgenannten Verfahrensschritten in seiner Sitzung am 17.11.2020 geprüft und die erforderliche Abwägung durchgeführt. Daraufhin wurde der FNP-Entwurf in gleicher Sitzung beschlossen.

Die Planung wurde anschließend zur Genehmigung gemäß § 6 BauGB eingereicht.

## **D) Berücksichtigung der Umweltbelange**

---

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

Es handelt sich um eine nahezu vollflächig versiegelte Sonderbaufläche für groß-flächigen Einzelhandel mit randlichen Grünstrukturen. Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Die Änderungen umfassen die Umnutzung zu einer Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung Fremdenbeherbergung und einer Wohnbaufläche (W). Dies ist mit übergeordneten Planungen vereinbar.

Im Folgenden werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter beschrieben:

### Menschen, menschliche Gesundheit

Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung ist davon auszugehen, dass eine erhöhte Durchgrünung des Geltungsbereichs stattfindet, als bei der bestehenden Darstellung als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel. Diese zusätzliche Begrünung fördert zum einen das menschliche Wohlbefinden und zum anderen wirkt sich diese Durchgrünung zudem günstig auf das bestehende Bioklima des Umfeldes aus. Weiteren Auswirkungen hängen von den Vorgaben des Bebauungsplans ab.

### Tiere, Pflanzen und Biotop, biologische Vielfalt

Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung ist davon auszugehen, dass eine erhöhte Durchgrünung des Geltungsbereichs stattfindet, als bei der bestehenden Darstellung als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel. Hierdurch werden besonders für kulturfolgende und ubiquitär verbreitete Arten Lebensräume und Nahrungshabitate geschaffen. Das Bestandsgebäude innerhalb der Änderungsfläche muss aufgrund der Vorhabenplanung anderen Nutzungen weichen. Hierbei ist es nicht auszuschließen, dass

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders und streng geschützten Arten zerstört werden.

Weiteren Auswirkungen, insbesondere der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie der Verlust von schutzwürdigen Biotoptypen hängen von den Vorgaben des Bebauungsplans ab

#### Fläche und Boden

Es ist nicht davon auszugehen, dass zusätzlicher Boden und Fläche von der Änderungsplanung betroffen sind. Somit können erhebliche schädliche Wirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche ausgeschlossen werden. Dem Grundsatz „sparsam und schonend mit Grund und Fläche umzugehen“ wird entsprochen.

#### Wasser

Die Inanspruchnahme potentieller Versickerungsfläche ist von der Änderungsplanung nicht betroffen. Somit können zusätzliche erhebliche schädliche Wirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgeschlossen werden.

#### Klima/Luft

Durch die FNP-Änderung ist kein zusätzlicher Boden als klimatischer Ausgleichsraum betroffen. Somit können zusätzliche erhebliche Wirkungen auf die Luftqualität und das Lokal- und Großklima ausgeschlossen werden.

#### Landschaft/Erholung

Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung ist davon auszugehen, dass eine erhöhte Durchgrünung des Geltungsbereichs stattfindet, als bei der bestehenden Darstellung als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel. Diese zusätzliche innere Durchgrünung fördert zum einen das menschliche Wohlbefinden (Erholung) und zum anderen das erlebbare Erscheinungsbild. Wohnbebauung und Flächen für Fremdenbeherbergung weisen oftmals für die Landschaft ästhetisch hochwertigere Flächen und Bereiche auf als Sonderbauflächen für Einzelhandel.

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

#### Fazit

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung im Änderungsbereich wird sich günstiger auf die Umwelt auswirken als die bisher dargestellte Einzelhandelsnutzung. Die genauen Umweltauswirkungen hängen von den Festsetzungen des Bebauungsplans insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Flächen ab. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können und müssen daher im Bebauungsplan geregelt werden.

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

---

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurden zu der Planung von einem Bürger Anregungen vorgetragen, die im Rahmen der Abwägung behandelt wurden.

Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden insgesamt 21 Stellungnahmen abgegeben, von denen 10 abwägungsrelevant waren.

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

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

Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden insgesamt 18 Stellungnahmen abgegeben, von denen 7 abwägungsrelevant waren.

Der Verbandsgemeinderat hat die eingereichten Stellungnahmen aus den beiden Verfahrensschritten in seiner Sitzung am 17.11.2020 geprüft, die erforderlichen Abwägungen durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt. Es wurde mitgeteilt.

Aufgrund der Abwägungsergebnisse wurde keine Anpassung der Planentwürfe erforderlich.

Zum Satzungsbeschluss sind demzufolge keine Änderungen an den Planunterlagen vorgenommen worden, wodurch die Planung grundsätzlich verändert wurde. Der Flächennutzungsplan wurde somit diesbezüglich als abgestimmt angesehen.

## **F) Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

---

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

Städtebaulich ist die Folgenutzung der leergezogenen Immobilie des SB-Warenhauses im Sinne eines Flächenrecyclings sinnvoll. Für eine andere Nutzung ist das innenstadtnah gelegene Areal stadtentwicklungspolitisch zu wertvoll. So kommt die Nutzung für eine Einfamilienhausbebauung nicht in Frage, da innerstädtisch größere Verdichtungen seitens der Stadt angestrebt werden. Die Wohnungsbaupolitik der Stadt sieht Einfamilienhausgrundstücke an anderer Stelle im Stadtgebiet vor. Die Stadt hat hierzu die Konversionsflächen der früheren französischen Streitkräfte in Planung, in der u. a. Doppel- und Reihenhausbebauung sowie randlich auch freistehende Einzelhausbebauung vorgesehen ist. Des Weiteren gibt es den Bereich „Auf der Wild“, der im FNP ebenfalls für Wohnbebauung vorgesehen ist, und in diesem die Stadt schon über größere Flächen verfügt. Für Einfamilienhausgebiete soll das Areal daher nicht genutzt werden.

Eine reine Flächenentsiegelung (nach Abbruch des SB-Warenhauses und der Nebenanlagen) und Nutzung bspw. als Grünanlage fehlen der Stadt zum einen die Mittel für die Abbruchmaßnahmen und die Herstellungsmaßnahmen der Grünanlage als auch für die Folgekosten der Unterhaltung. Für die Grünanlage besteht in unmittelbarer Nachbarschaft zum Saarufer, jedoch von der Saar getrennt durch Eisenbahn und Wiltinger Straße, kein Bedarf.

Eine gewerbliche Nutzung auf dem Gelände zu etablieren würde im Hinblick auf die Blicksituation aus Richtung Saar und Burg aber auch in schallschutztechnischer Hinsicht wesentliche Nachteile im Verhältnis zu dem nun hier vorliegenden Planungskonzept erzeugen. Das Gewerbegebiet „Irscher Straße“ ist hierfür besser geeignet.

Die Fortführung des Einzelhandels am Planstandort entspricht nicht dem Einzelhandel- und Zentrenkonzept der Stadt Saarburg, welches von der Stadt in den vergangenen Jahren konsequent und städtebaulich sinnvoll umgesetzt wurde.

### **2 Standortalternativen**

Die Ansiedlung von Einrichtungen touristischer Fremdenbeherbergung hat spezifische Anforderungen an den Standort. Zum einen soll eine solche Ansiedlung Nähe zum ÖPNV-Einstieg aufweisen. Zum anderen ist ein landschaftlicher Bezug sowie leichter Zugang zu den touristischen Anziehungspunkten des Umfeldes anzustreben. Vorliegend kommen hierfür insbesondere Standorte in Nähe des Bahnhofes mit guter fußläufiger Erreichbarkeit von

Altstadt, Burg, Saarufer und Saartalweg bei gleichzeitiger Blickbeziehung in Richtung Fluss und Burgberg in Frage. Die Planung hat einen Raumbedarf von knapp rund 1 ha Fläche.

In der Kernstadt Saarburg, also links der Saar, gibt es keine unbebauten oder ungenutzten Flächen nicht einmal annähernd vergleichbarer Größenordnung. Rechts der Saar, also in Beurig, bestehen Potentiale auf Konversationsflächen sowie im Gewerbegebiet Irscher Straße. Der Zugang zum ÖPNV sowie die fußläufige Erreichbarkeit von Innenstadt, Saarufer, Burgberg und Wasserfall sind hier aber nicht gegeben. Außerdem mangelt es an einem attraktiven landschaftlichen Bezug.

Im Gewerbegebiet „Saarufer“ in Beurig gibt es keine Freiflächen.

Weiter Saarabwärts wurden u. a. die Bereiche südlich der Brückenstraße / westlich der Güterstraße (bis zur B 51) in Augenschein genommen. Unmittelbar an Brücken- und Güterstraße sind alle Flächen bebaut und in Nutzung. Auf die großen Flächen des Baustoffhandels, von der Güterstraße bis ins Saarvorland ausgreifend, hat die Stadt keinen Zugriff. Sie sind nicht zu erwerben. Die Stadt hat diesbezüglich schon zu früheren Zeiten diverse Vorstöße mit Vorschlägen zur Standortverlagerung des Betriebs unternommen.

Nördlich davon (Flurstück 157/7) liegt eine größere Freifläche mit altem Streuobstbestand. Diese wird vom Eigentümer privat bevorratet. Alle Bemühungen der Stadt zum Erwerb dieser Fläche scheiterten bislang.

Daran nördlich angrenzend liegen die Stellplatzfläche der Polizei und die Bebauung entlang der Brückenstraße. Die westlichen Teile des Areals liegen im Überschwemmungsbereich der Saar.

Nördlich der Brückenstraße, westlich der Bahn bis zur Saar, sind die Flächen stärker durch das Überschwemmungsgebiet der Saar eingeschnürt. Das Gelände des ehemaligen Saarhotels in der Brückenstraße 4 steht zum Verkauf an. Es wurde erwogen das Gelände zu erwerben, um es für die Neuansiedlung eines Hotels zu entwickeln. Bei der Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten stellte sich jedoch heraus, dass die Fläche allein (ca. 2.000 m<sup>2</sup>) zu klein ist und große Teile im überschwemmungsgefährdeten Bereich bzw. im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der Saar liegen, in dem keine Baugebiete ausgewiesen werden dürfen. Mit dem angrenzenden Areal von Post, Steuerberatung und den rückwärtigen Hallen würde sich die Fläche auf bis zu 7.500 m<sup>2</sup> erweitern lassen. Diese Flächen werden aber noch genutzt und stehen aktuell und auf absehbare Zeit nicht zum Verkauf. Die Stadt hat angesichts der fehlenden Entwicklungsperspektive von einem Ankauf abgesehen und sich dafür entschieden, durch einen Bebauungsplan (Bebauungsplan „Brückenstraße – Saarufer“) lediglich die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die künftige Entwicklung vorzugeben, die in der Hand der Eigentümer liegt. Eine Veränderungssperre sichert die Planung zwar ab. Ob und wann dort wieder eine Hotelnutzung erfolgt, ist jedoch ungewiss.

Weiter nördlich liegt die Seniorenresidenz Saarblick und dann folgt Kellersgarten und Hotel Villa Keller. Die Bereiche sind in Nutzung und nicht verfügbar. Wiederum weiter nördlich nähern sich Bahnstrecke und Saarufer stark, so dass keine ausreichenden Freiflächen mehr bestehen.

Der mit der vorliegenden Planung verbundene Standort „Taubhaus“ steht bereits im Eigentum der Stadt und kann daher für die vorgesehenen Zwecke beplant werden kann, weil die Planung vollzugsfähig ist. Auf diese Art und Weise kann die Umsetzung der Planung auch zeitnah gelingen. Für den Erwerb des Areals hat die Stadt Saarburg bereits erhebliche finanzielle Mittel aufgewendet und sie hat dies mit dem Ziel getan, die Entwicklung des Gebietes in Richtung Anreicherung der fremdenverkehrlichen Angebote der Touristenstadt Saarburg zu lenken. Damit ist die Planung konsequent, städtebaulich sinnvoll und im Vergleich zu den bestehenden und erörterten Planungsvarianten mit erheblichen Vorteilen für die Stadtentwicklung behaftet.

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

## **G) Feststellungsbeschluss**

---

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Verbandsgemeinderat Saarburg-Kell am 17.11.2020 beschlossen. Nach dessen Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde wird die Planung durch öffentliche Bekanntmachung wirksam. Die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB ist dem Flächennutzungsplan beigelegt.