

B E G R Ü N D U N G

=====

zum

Bebauungsplan der Stadt Saarburg
für das Sanierungsgebiet

" B O E M U N D H O F "

=====

BEBAUUNGSPLAN - BEGRÜNDUNG

Begründung zum Bebauungsplanentwurf für das
Sanierungsgebiet "Boemundhof" der Stadt Saarburg.

Aufgestellt:

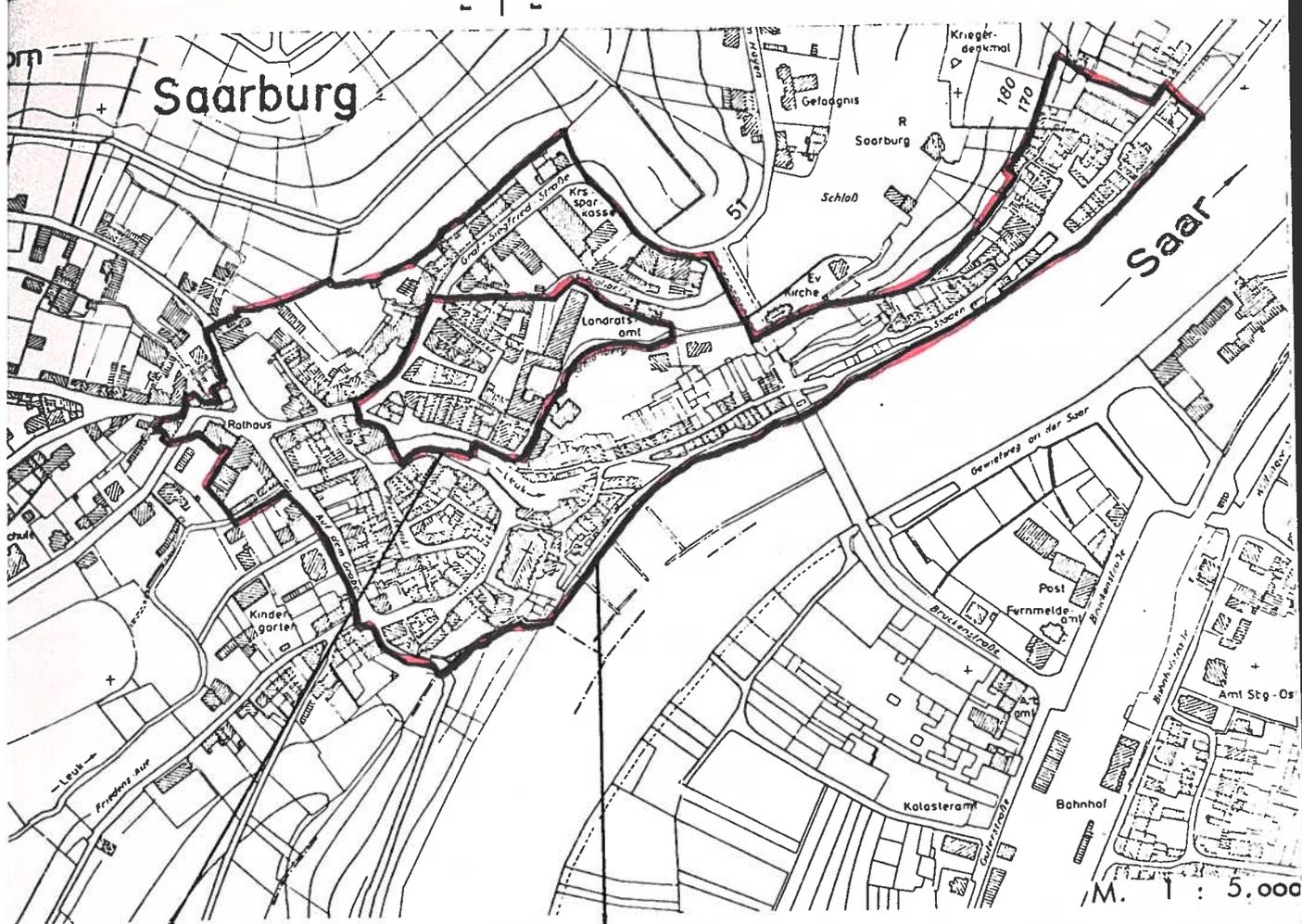
Büro für Architektur und Städtebau
Dipl. Ing. Tassilo Sittmann, Architekt BDA
Bleichstr. 8 b, 6242 Kronberg i. Ts.

Tel. 06173 / 4096 und 4097

Datum: 12. April 1977

Ergänzt: 23. April 1978

Bearbeiter: Dipl. Ing. Klaus Grabowski

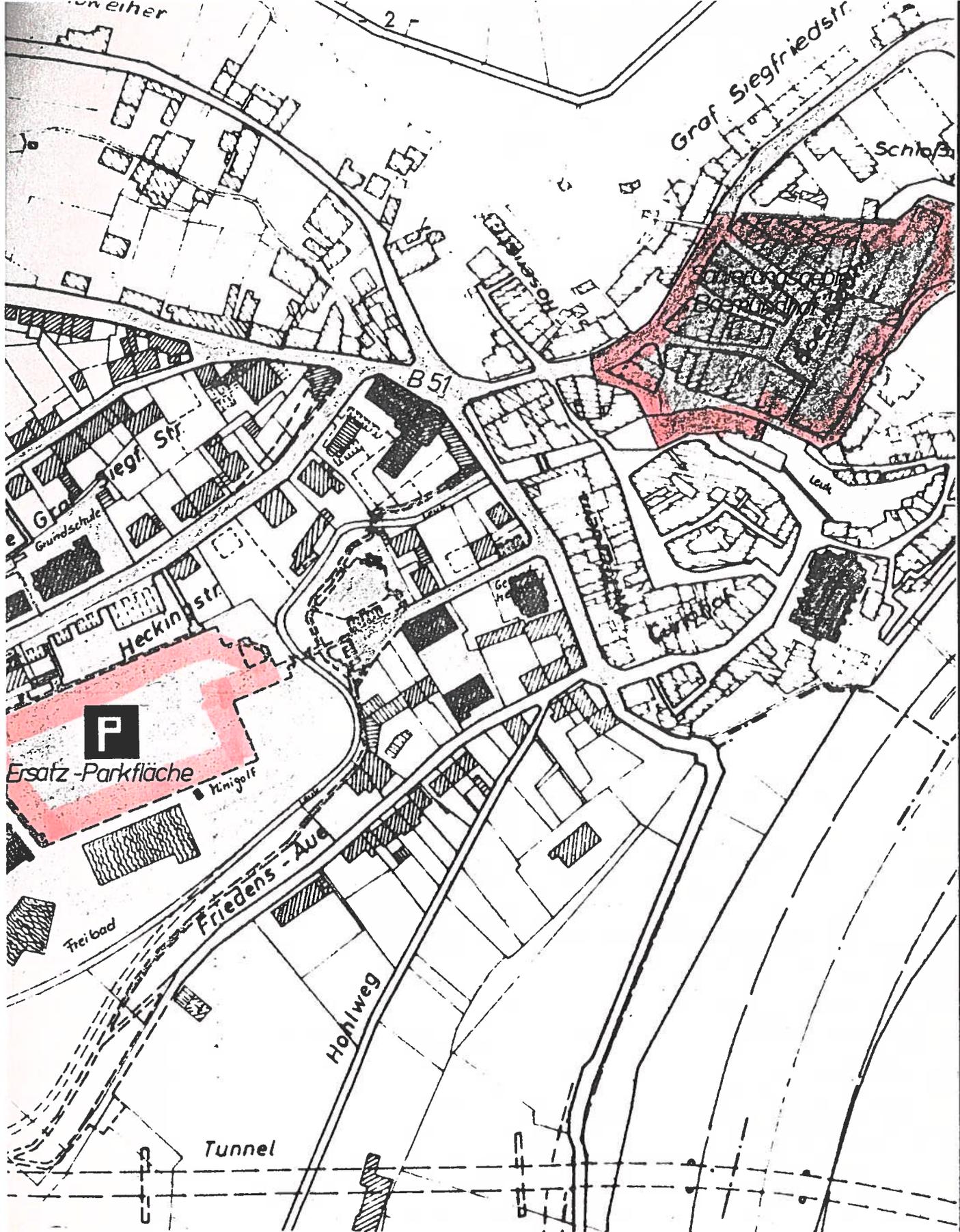


Grenze des gemäß § 5 St Bau FG förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Boemundhof".

Grenze des Gebietes, in dem die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 4 St Bau FG durchgeführt wurden.

M 1 : 5000

Übersichtsplan: Lage des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Boemundhof im Untersuchungsgebiet.



M 1 : 2.500

Übersichtsplan: Sanierung Boemundhof und Schaffung einer Ersatzparkfläche am Freibad.

Erläuterungsbericht zum Bebauungsplanentwurf für das Sanierungsgebiet

"Boemundhof" der Stadt Saarburg.

Förmliche Festlegung "Boemundhof"

Nach Abschluß der vorbereitenden Untersuchungen im Altstadtbereich in den Monaten November/Dezember 1972 hat der Stadtrat festgestellt, daß die Lösung der Probleme im "Boemundhof" am vordringlichsten ist. Daraufhin hat er in seinen Sitzungen am 22. Februar und 12. Juli 1973 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Boemundhof" beschlossen. Das Sanierungsgebiet ist in der Satzung wie folgt beschrieben:

- im Norden gegen das Grundstück der Deutschen Bundespost (das Grundstück liegt nicht mehr im Verfahrensgebiet),
- im Osten einschl. der Straße "Schloßberg",
- im Süden einschl. der Straße "Am Markt" und einschl. Flußbett der Leuk von der RWE-Brücke bis zur verlängerten Eingangsseite am Hause Singer,
- im Westen einschl. der Graf-Siegfried-Straße vom Gebäude Moritz & Senger bis einschl. Juweliergeschäft Biewer.

Die Genehmigung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes ist durch den Bescheid der Bezirksregierung Trier vom 15.11.1973 erfolgt. Diese Satzung ist mit ihrer Bekanntmachung am 19.12.1973 rechtsverbindlich geworden.

Beurteilung der allgemeinen städtebaulichen Situation

Lage in der Gesamtstadt

Die Lage des Sanierungsgebietes "Boemundhof" in der Gesamtstadt kann als besonders günstig bezeichnet werden. Im Süden an der "Leuk", im Osten am "Schloßberg" gelegen, besitzt der "Boemundhof" mit seinen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben sowie seinem Verwaltungsgebäude die Voraussetzung, durch geeignete Sanierungsmaßnahmen wieder zu einem Stadtkern mit ausgeprägtem städtischen Charakter zu werden.

Verkehr

Das sich auf die Attraktivität des Altstadtbereiches "Boemundhof" für erholungssuchende Gäste und für einkaufendes Publikum, sowie auf das Wohnklima einschneidend negativ auswirkende Problem ist die unerträglich gewordene Verkehrssituation in diesem Bereich.

Das Sanierungsgebiet "Boemundhof" liegt unmittelbar an der stark frequentierten B 51. Nachdem die Verbandsgemeindeverwaltung in das Gebäude am Schloßberg (ehemaliges Landratsamt) umgezogen ist, verstärkt sich stetig der Zielverkehr im Bereich Boemundhof. In diesem vom Fahrverkehr verstärkt angesteuerten Bereich "Boemundhof" überlagern sich die negativen Erscheinungen in der Altstadt, wie Gebäuderuinen, leerstehende Wohnhäuser, fremden Zwecken zugeführte Wohnhäuser (als Lagerhäuser) und zusätzliche Konzentration des ruhenden Verkehrs, ausgelöst durch die Nähe des Gebäudes der Verbandsgemeinde, sowie der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe aus der Nachbarschaft. Zudem stört der fließende Verkehr ganz erheblich in den engen Straßen und Gassen.

Der Bereich Buttermarkt wird durch parkende Fahrzeuge zweckentfremdet. Die an den Gewässerrändern angrenzenden Bereiche bleiben somit für Erholungssuchende und Einheimische weitgehendst ungenutzt.

Mangel an Spiel-
und Ruheplätzen

Im Sanierungsgebiet "Boemundhof", dessen Gassen und Freiflächen z.Z. hauptsächlich dem fließenden und ruhenden Verkehr dienen, ist der Mangel an geeigneten Kinderspielflächen deutlich feststellbar.

Desgleichen mangelt es an geeigneten, mit Bänken ausgestatteten Ruheplätzen für junge Mütter mit Kinderwagen, sowie alte Menschen und erholungssuchende Gäste. Am Leukbach werden solche Plätze zum Verweilen besonders vermißt.

Vorhandene, bauliche
Nutzung

Der Geltungsbereich "Boemundhof" zeigt mit seinen Anlagen und Einrichtungen zentraler Art überwiegend den Charakter eines Kerngebietes.

Städtebauliche Konzeption

Verkehrslösung

Bereits aus den Ergebnissen der Voruntersuchung für das gesamte Untersuchungsgebiet sollte als vordringliche Aufgabe und Vorbedingung für den gesellschaftlichen und rein wirtschaftlichen Erfolg, insbesondere auch im Hinblick auf die angestrebte Hebung des Fremdenverkehrs, das Verkehrsproblem in der Altstadt angegangen werden. Es müssen Fußgängerzonen

geschaffen werden, die miteinander verbunden sind und sich an dem attraktivsten Punkt des Stadtkerns, dem Wasserfall der Leuk, zu beiden Uferseiten treffen.

Ersatzparkfläche am Freibad

Als Ersatz für die am Buttermarkt und im "Boemundhof" entfallenden Parkplätze wird eine Ersatzparkfläche im Bereich des alten Sportplatzes am Freischwimmbad geschaffen. Eine Fußgängerverbindung vom Ersatzparkplatz zum Buttermarkt wird entlang des Leukbachufers (Gesamtweglänge ca. 350 m) hergerichtet.

Es handelt sich hierbei nicht nur um eine zwangsläufig notwendige Voraussetzung zu einer guten städtebaulichen Lösung des Kernbereiches "Buttermarkt und Boemundhof", sondern auch um eine bleibende Verbesserung der innerstädtischen fußläufigen Erschließung, die damit eine Bereicherung der Erlebniswelt sowohl für den Bürger als auch den Besucher von Saarburg darstellt.

Private Stellplätze im "Boemundhof"

Für die im Zuge der Sanierung verlorengegangenen, privaten Stellplätze sowie zur Ausweisung notwendiger Stellplätze für Neubauten sind insgesamt 17 Gemeinschaftsstellplätze, 1 Garage und 4 Gemeinschaftsgaragen vorgesehen.

Stellplätze für die Verbandsgemeinde

Die Verbandsgemeinde wird den höher gelegenen Parkplatz (für Besucher und Bedienstete) am Schloßberg erweitern, um Ausgleichsflächen für die auf der westlichen Seite des Verwaltungsgebäudes entfallenden Parkplätze - die Fläche wird für private Gemeinschaftsstellplätze, - Garagen und die erhöht liegende Fußgängerplattform benötigt - zu erhalten.

Fußgängerzone "Am Buttermarkt"

Mit der Befreiung des Buttermarktes vom ruhenden Verkehr wird nach der Planung eine Fußgängerzone "Am Buttermarkt" entstehen. Gleichzeitig wird ein neuer Fußgängersteg den Buttermarkt mit dem gegenüberliegenden Leukbachufer verbinden. Bereits durch diese Maßnahme erhöht sich wesentlich die Attraktivität des Altstadtkernes und Saarburg erhält die Chance, im Bereich des Leukbachufers besondere Märkte durchzuführen.

Verknüpfung der Fußgängerbereiche

Eine Verknüpfung der verkehrsfreien Zone "Am Buttermarkt" mit dem Fußgängerbereich im Innern des Boemundhofes wird durch Passagen, Freiräume, kleine Spiel- und Erholungsbereiche ermöglicht. Eine Freitreppe verbindet die vor dem

Verwaltungsgebäude zum Boemundhof hin liegende, erhöhte Fußgängerplattform mit dem Schloßberg.

Der Platz vor dem Gebäude der Verbandsgemeinde bleibt größtenteils dem Fußgänger vorbehalten. Er wird durch Höhendifferenzierung gegliedert, mit Baumgruppen begrünt, und mit Brunnen, Bänken, Tischen, Vitrinen, Skulpturen und Beleuchtungskörpern gestaltet. Hierzu wurden von dem beauftragten Städteplaner bereits Detailvorschläge (Ausführungszeichnungen) unterbreitet. Der Platz soll einen städtischen Charakter erhalten.

Erhaltung des Warsberg-Kellers

Der vor der Südwestecke des Verwaltungsgebäudes (an der Weg-Parzelle 151) zum Boemundhof hin gelegene Warsberg-Keller wird erhalten. Es wird gleichzeitig angestrebt, den Raum mit in die Neugestaltung des Boemundhof-Platzes einzubeziehen. Das Kellergewölbe wird als Museumsgalerie, Ausstellungsraum genutzt. Haupteingang zum Keller bleibt die alte, freizulegende Treppe vom Platz aus. Die Verbindung innerhalb besteht weiterhin über die derzeit noch intakte Hauskellertreppe.

Erhaltenswerte und abzubrechende Gebäude

In den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind erhaltenswerte und abzubrechende Gebäude gemäß § 10 StBauFG gekennzeichnet. Wegen ihrer städtebaulichen, historischen und künstlerischen Bedeutung bleibt die geschlossene Gebäudefront "Am Markt" gemeinsam mit ihren Passagen erhalten.

Das Verwaltungsgebäude sowie 4 weitere, gekennzeichnete Gebäude im Boemundhof werden aus städtebaulichen, historischen und künstlerischen Gründen ebenfalls erhalten.

Die zum Abbruch vorgesehenen Gebäude im inneren Boemundhofbereich befinden sich in einem baulich stark vernachlässigten, hygienisch unzureichenden Zustand und genügen nach ihrer Beschaffenheit nicht mehr den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.

Die zum Abbruch vorgesehenen Hintergebäude der Gebäudegruppe "Am Markt" ragen in die Nachbarparzellen hinein und beeinträchtigen die darauf befindlichen Gebäude erheblich in ihrer Belichtung und Belüftung. Eine Grundstücksneuordnung ist in diesem Bereich durchzuführen.

Neubebauung

Neubebauung wird im inneren Boemundhofbereich auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanentwurfes dafür festgelegten Flächen errichtet (MK 6 und MK 7).

Die Neubauten werden durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen hinsichtlich Bauvolumen, Maßstäblichkeit, Gliederung, Form, Material und Farbe dem angrenzenden Altbaubestand angepaßt.

Erschließung

Die Erschließung des Boemundhofes (nur Anlieger- und Andienungsverkehr) erfolgt über die äußere Boemundhof-Straßenschleife in Einbahnrichtung. Nach der Planung wird eine geringfügige Verschiebung der jetzigen Straßenführung notwendig. Gehwege und Straßenschleife werden oberflächenbündig durchgepflastert.

Die mittlere Boemundhofstraße wird als Fußgänger- und Einkaufsstraße ausgewiesen, die durch einen Arkadengang aufgewertet wird.

Das bestehende Textilgeschäft auf der Parzelle Nr. 125 erhält die Möglichkeit, ebenfalls Arkaden vorzubauen.

Als Zubringer zum Parkplatz der Verbandsgemeinde am "Schloßberg" dient die Erschließungsstraße "Schloßberg" (Parz. Nr. 88/1, 88/2, 99/6, 98/4).

Bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Sanierungsgebiet wird nach § 7 BauNVO festgelegt. Sie entspricht den Planungsabsichten. Durch eine verstärkte Zulassung von Wohnungen oberhalb der Erdgeschosse soll einer evtl. Verödung der Innenstadt nach den Ladenschlußzeiten entgegengewirkt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach üblichen Bemessungsvorschriften der BauNVO für einige Baugebiete im "Boemundhof" nicht festlegbar. Für die Baugebiete mit der Kennzeichnung MK 1, MK 2, MK 3, MK 5, MK 8, MK 9, MK 11, MK 14 sind die Geschosßflächenzahlen abweichend von den Höchstwerten des § 17 Abs. 1 BauNVO höher festgesetzt.

Die besonderen städtebaulichen Gründe liegen in der Berücksichtigung der gewachsenen Struktur und der besonderen örtlichen Verhältnisse im "Boemundhof".

Die Berücksichtigung der Höchstwerte nach § 17 BauNVO würde bei den vorhandenen, überwiegend kleinen Parzellenflächen (zwischen 60 und 300 qm) das gewachsene Stadtbild für die zukünftige Entwicklung einschneidend negativ beeinflussen. Die für die einzelnen Baugebiete differenziert festgelegten Nutzungsziffern entsprechen den Planungszielen.

Die Überschreitung der Höchstwerte wird gerechtfertigt durch ausgleichende Maßnahmen (im Sinne § 17 (10) BauNVO), die durch Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Gemeinschaftsanlagen und auf der Ersatzparkfläche am Freibad (an der Altstadtperipherie gelegen) sowie der Schaffung von öffentlichen Grünflächen, Spielstationen, Ruhezone, großzügig angelegter Fußgänger- und Erholungsbereiche in unmittelbarer Nähe der betreffenden Baugebiete gegeben sind.

Bauweise

Die vorhandene Bebauung weist die Merkmale einer geschlossenen Bauweise auf, was in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt ist. Auch in der geplanten Bebauung ist die geschlossene Bauweise festgesetzt. Ergänzend zu den Vorschriften des § 22 Abs. 3 BauNVO wird innerhalb der überbaubaren Flächen neben dem seitlichen Grenzsanbau auch ein Anbau an rückwärtige Grundstücksgrenzen notwendig. Die Notwendigkeit ist in der Erhaltung des historisch bedeutsamen Straßenbildes begründet.

Abweichende Abstände

Zur Erhaltung der gewachsenen, z.T. historisch bedeutsamen Bau- und Grundrißgestaltung ist in den Baugebieten eine konsequente Einhaltung der Abstände im Sinne des § 19 (4) (Abstand zur Wahrung des Wohnfriedens) der LBauO Rheinland-Pfalz nicht möglich (s. Textliche Festsetzungen Nr. 4). Die Abstände sind in diesen Fällen auf dasjenige Maß eingeschränkt, das sich aus dem Abstand der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Baugrenzen, Baulinien und Grundstücksgrenzen ergibt. Ein ausreichender Brandschutz und eine ausreichende Belichtung und Belüftung sind gewährleistet.

Wasserversorgung und Entwässerung

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist für das Sanierungsgebiet "Boemundhof" sichergestellt. Im Zuge der Baumaßnahmen werden in geringem Umfang Verlegung von Leitungen notwendig werden. Bei der Erneuerung des Straßen- und Gehwegbelages wird sich die Oberflächenentwässerung an dem bestehenden Entwässerungsnetz orientieren.

Energieversorgung

Die elektrische Versorgung der vorhandenen und geplanten Wohn- und Geschäftshäuser erfolgt aus den vorhandenen Transformatorenstationen ("Leukwerk" / Station "Schloßberg") der RWE.

Die Trassenführung der 20 - kV - Erdkabelleitung liegt in öffentlichen Verkehrsflächen "Am Markt" /"Schloßberg" sowie im Grundstücksbereich der Verbandsgemeinde, wo die betreffenden Flächen im Bebauungsplan mit einem Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet werden müssen.

Fernmeldeeinrichtungen

Die vorhandenen Fernmeldekabel und Kabelkanäle liegen in öffentlichen Verkehrsflächen oder im Grundstücksbereich der Verbandsgemeinde, wo die betreffenden Flächen im Bebauungsplan mit einem Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet werden müssen.

Fahrrechte und Gehrechte

Die notwendige fußläufige Verbindung vom Boemundhof zum Schloßberg erfolgt über das Grundstück der Verbandsgemeinde. Geplant ist eine Freitreppe, die die Plattform mit dem höher gelegenen Bereich verbindet.

Die Zufahrt zum Schloßberg erfolgt über das Grundstück der Verbandsgemeinde, da der Bereich "Am Markt" im Bebauungsplan als Fußgängerzone ausgewiesen ist.

Im Bebauungsplan müssen die betreffenden Flächen mit einem Gehrecht sowie mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet werden.

Kosten- und Finanzierungsübersicht

für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet "Boemundhof" der Stadt Saarburg.

I. Kostenübersicht:

A) Kosten

1.	Vorbereitende Untersuchung:	190.000	DM
2.	Grunderwerb:	659.000	DM
3.	Ordnungsmaßnahmen:	482.500	DM
4.	Sonst. Sanierungsmaßnahmen:	120.000	DM
5.	Baumaßnahmen:	<u>130.000</u>	<u>DM</u>
	Summe Kosten:	1.581.500	DM

B) Einnahmen

1.	Ausgleichsbeträge:	40.000	DM
2.	Einnahmen aus der Verwertung von Grundstücken im Sanierungsgebiet:	<u>123.000</u>	<u>DM</u>
	Summe Einnahmen:	163.000	DM

C) Differenz

Summe / Kosten	1.581.500	DM
Summe / Einnahmen	<u>163.000</u>	<u>DM</u>
	1.418.500	DM

II. Finanzierungsübersicht:

1. Eigenmittel der Gemeinde

1.1	Ordentliche Haushaltsmittel	
1.2	Entnahmen aus Rücklagen	
1.3	Einnahmen (siehe B)	163.000,-- DM
1.4	Darlehen	473.500,-- DM

2. Mittel des Gemeindeverbundes

3. Finanzhilfen des Landes nach dem StBauFG

3.1	Finanzhilfen aus Bundesmitteln gem. §§ 71, 72 StBauFG	472.500,-- DM
3.2	Finanzhilfen aus Landesmitteln gem. §§ 71, 72 StBauFG	472.500,-- DM
3.3	Finanzhilfen aus Landesmitteln zur Er- gänzung der besonderen Finanzhilfen	

4. Finanzhilfen des Bundes

5. Sonstige Zuwendungen

1.581.500 -- DM

**Bodenordnende und
sonstige Maßnahmen**

Über bodenordnende Maßnahmen wurde bereits mit den betreffenden Grundstückseigentümern verhandelt. Die Verhandlungen werden von dem Sanierungsträger - der Landsiedlung Rheinland-Pfalz - durchgeführt.

Zur Realisierung der Sanierungsziele ist eine schnellstmögliche Beseitigung der im Bebauungsplan zum Abbruch vorgesehenen Gebäude notwendig. Hier hat die Stadt die betreffenden Gebäude bis auf zwei Ausnahmen bereits erworben. Falls in diesem Fall die Verhandlungen nicht zu einer Lösung führen, soll ein gesetzliches Enteignungsverfahren vorgenommen werden. Hierzu bietet der Bebauungsplan die Grundlage.

Nach Beseitigung der im Bebauungsplan zum Abbruch vorgesehenen Gebäude wird die Neubebauung der Geschäfts- und Wohnhäuser im Baugebiet MK 6 und MK 7 sowie die Schaffung von Gemeinschaftsstellen durchgeführt.

Parallel dazu kann der Ausbau der Erschließungsstraße, die Gestaltung der Fußgängerzonen, die Schaffung von Freitreppen und von Spiel- und Ruheplätzen sowie die Begrünung und Bepflanzung vorgenommen werden. Die Realisierung kann bauabschnittsweise durchgeführt werden.

Weitere Sanierungsmaßnahmen sind für die Geschäfte zwischen Buttermarkt und Boemundhof vorgesehen. Auf der Grundlage des Bebauungsplanes werden hier Umbaumaßnahmen und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Auch hier haben die Wünsche der Betroffenen Eingang in die Bebauungsplanung gefunden.

Kronberg, den 23. April 1978

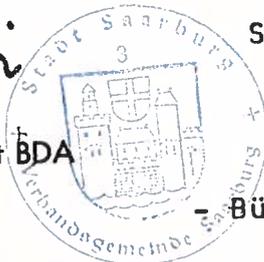
Gra/Jo

Grabowski

Büro für Architektur und Städtebau
Dipl. Ing. Tassilo Sittmann, Architekt BDA
Bleichstr. 8 b, 6242 Kronberg i. Ts.
Tel.: 06173 / 4096 und 4097

Saarburg, den 11.9.1978

Stadt Saarburg



[Handwritten signature]

- Bürgermeister -