



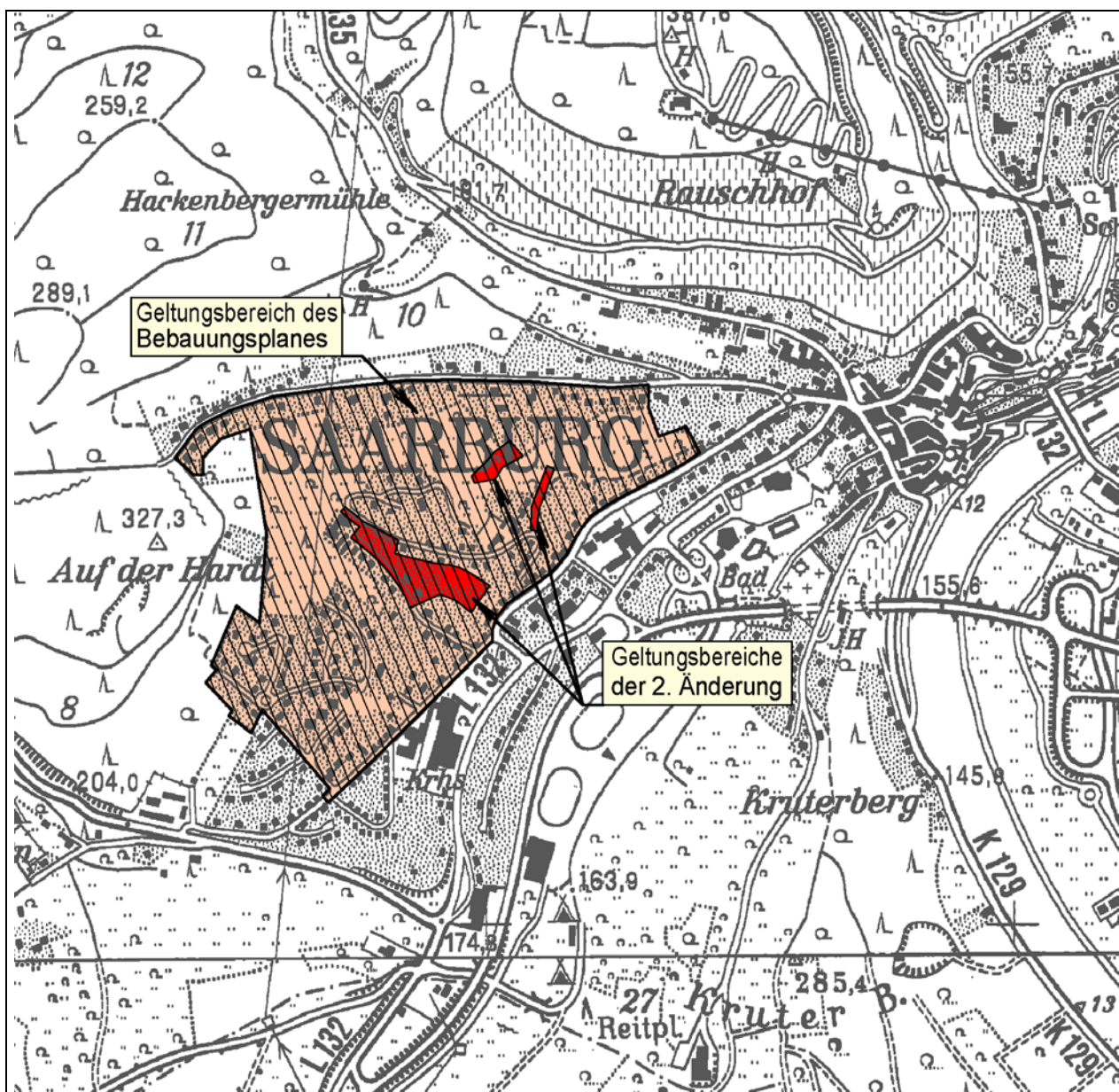
Stadt Saarburg

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Berggarten / Walles“

(vereinfachte Änderung gemäß §13 BauGB)

Stand: 29.10.2009
- Satzungsausfertigung -



INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSLAGE, ANLASS, ZIELE UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	1
2	LAGE, GRÖÖE UND ABGRENZUNG DER ÄNDERUNGSBEREICHE	2
3	EINFÜGUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	2
4	ZUM ÄNDERUNGSUMFANG	3
4.1	Änderungsbereich 1	3
4.2	Änderungsbereich 2	3
4.3	Änderungsbereich 3	4
5	NATURSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG	5
6	ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN	6
7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNGSÄNDERUNG	6
8	ERSCHLIEÖUNG	7
9	BODENORDNENDE MAÖNAHMEN / UMSETZUNG DER PLANUNG	7
10	WIRTSCHAFTLICHE VERHÖLTNISSE	8

1 Ausgangslage, Anlass, Ziele und Erfordernis der Planung

Der aus den 70er Jahren stammende Bebauungsplan für das Teilgebiet „Berggarten - Walles“, welcher zwischen November 2005 und April 2006 ein vereinfachtes Änderungsverfahren durchlaufen hatte, soll erneut geändert werden.

Mit der Änderung wird bezweckt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Spiel- und Bolzplatzes auf Flächen oberhalb des Justizausbildungszentrums zu schaffen.

Weitere Änderungen beziehen sich auf die Anpassung des Trassenverlaufs der *Ritzlerstraße* sowie der hiervon abzweigenden Behelfszufahrt zum *Blümchesfeld* und der Fußwegeverbindung zur *Sarrebourg-Straße* an die im Zuge der Bauausführung realisierten, in Teilbereichen von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweichenden Trassenführungen. Ferner ist die Errichtung einer zweiten Stellplatzanlage in der oberen *Ritzlerstraße* vorgesehen.

Änderungen, die sich aus dem für größere Teile des Plangebietes abgeschlossenen Umlegungsverfahren ergeben, erstrecken sich auf die in Abstimmung mit den betroffenen Eigentümern getroffenen Grenzziehungen der Grundstücke entlang der *Walleswies* (einschließlich des dort realisierten Rückhaltebeckens) und des oberhalb gelegenen Grünzugs zwischen *Sarrebourg-Straße* und *Ritzlerstraße* sowie der Privaterschließung der Anwesen *Blümchesfeld* 11 und 11A.

Um diese vorab skizzierten Planungsvorhaben zu ermöglichen ist es erforderlich den Bebauungsplan zu ändern. Die Grundzüge der Planung im Sinne des §13 des Baugesetzbuches (BauGB) werden durch die vorgesehenen Planungsänderungen nicht berührt. Die Änderung kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß den Vorschriften des BauGB vorgenommen werden.

Indes können die geplanten Veränderungen nicht auf dem Wege der Befreiung und auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden, da die beabsichtigte Modifizierung Auswirkungen auf die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes hat. Es besteht ein Planungserfordernis im Sinne des §1 Abs. 3 BauGB.

Mit der Bekanntmachung der geänderten Satzung über den Bebauungsplan (2. Änderung) werden die **zeichnerischen Festsetzungen** der geänderten Satzung in deren Geltungsbereich an die Stelle der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes treten. Dieser tritt insoweit dann für den Geltungsbereich der 2. Änderung außer Kraft.

Die textlichen Festsetzungen des Ausgangsbauungsplanes bleiben von den Änderungen unberührt und gelten weiter fort. Ebenso gelten die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbauungsplanes für die Flächen außerhalb der Geltungsbereiche der 2. Bebauungsplanänderung weiter fort. Lediglich zu informativen Zwecken werden sie – farblich deutlich blasser herabgestuft – in der Planurkunde der 2. Bebauungsplanänderung mit wiedergegeben.

2 Lage, Größe und Abgrenzung der Änderungsbereiche

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der 2. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes ist der Planurkunde zu entnehmen. Die Änderungen erstrecken sich auf insgesamt 3 Bereiche und umfassen die nachfolgend aufgelisteten Flurstücke.

Änderungsbereich 1 (oberhalb Justizausbildungszentrum)

Flur 22:

Flurstück Nr.: 220 teilw. (Fußweg), 221 teilw., 239 teilw., 241 teilw., 244 teilw., 245/5 teilw., 246/3

Größe: 2.570 m²

Änderungsbereich 2 (östliches Blümchesfeld)

Flur 22:

Flurstück Nr.: 237/2 teilw., 238 teilw., 239 teilw., 286 teilw., 287 (Fahrweg), 290/8 teilw.,

Größe: 430 m²

Änderungsbereich 3 (Ritzlerstraße / Walleswies)

Flur 22:

Flurstück Nr.: 277/3, 312/3, 314/2 teilw., 314/16 teilw., 314/19, 314/20, 314/21, 314/23 (Stellplatzanlage), 314/28 teilw. (*Ritzlerstraße*), 314/29, 315/7 teilw., 384/1 (Fußweg), 603 teilw., 607/2 teilw., 608 teilw., 609, 610, 611/1 (Behelfszufahrt), 611/4 (*Ritzlerstraße*), 612/1, 628 teilw.

Größe: 15.039 m²

Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde, welche am 11. Mai 2009 durch das Vermessungs- und Katasteramt Trier ausgegeben wurde.

3 Einfügung in übergeordnete Planungen

Der wirksame Flächennutzungsplan enthält für den Geltungsbereich des B-Planes "Berggarten / Walles" (einschließlich der Änderungsbereiche) die Darstellung von Wohnbaufläche ("W")

Die hier in Rede stehende 2. 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 neuen oder anderen Planungsabsichten begründet werden.

4 Zum Änderungsumfang

4.1 Änderungsbereich 1

Analog der Beschlüsse der städtischen Gremien soll für die im Neubaubereich des Bebauungsplangebietes zur Ansiedlung kommenden Kinder und Jugendliche eine Spiel- und Bolzplatzanlage auf Flächen oberhalb des Justizausbildungszentrums geschaffen werden. Die hierfür vorgesehene Fläche, welche auf eine Entwurfsplanung des Architekturbüros Christian Weber, Saarburg, zurückgeht, ist im derzeit gültigen Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt und wird der Länge nach von einem als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Wirtschaftsweg (welcher für die Bewirtschaftung des östlich angrenzenden Grünzugs vorgesehen war, jedoch nie gebaut wurde) durchzogen.

Mit der vorliegenden Änderung wird bezweckt, die für die Errichtung des Spielplatzes und des Bolzplatzfeldes benötigten Flächen (einschließlich der entstehenden Böschungen) als öffentliche Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festzusetzen. Die Zugänglichkeit / Notanfahrbarkeit des Bereiches wird ausgehend von der *Matthäus-Merian-Straße* über eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Wirtschaftsweg gesichert, an welche auch das nachgeschaltete Wegenetz zur Bewirtschaftung des Grünzugs zwischen *Hubertusstraße* und *Graf-Siegfried-Straße* angeschlossen werden kann.

4.2 Änderungsbereich 2

Als Ergebnis der Abstimmungen zwischen dem Vermessungs- und Katasteramt und den betroffenen Grundstückseigentümern erfolgt die Erschließung der Anwesen *Blümchesfeld* 11 und 11A einschließlich der diesen südöstlich vorgelagerten Bauparzelle 290/8 über eine (separat parzellierte) private Straßenfläche; die in Verlängerung der Straße festgesetzte Wirtschaftswegeverbindung zu den westlich angrenzenden privaten Grünflächen soll nicht weiter verfolgt werden. Letztere ist jedoch auch nicht erforderlich, da die Grünflächen durch die vorhandene Fußwegeparzelle im rückwärtigen Anschluss an die Grundstücke in der *Graf-Siegfried-Straße* sowie die geplante Wirtschaftswegetrasse mit Anbindung an die *Matthäus-Merian-Straße* (vgl. Ausführungen zu Änderungsbereich 1) hinreichend erschlossen sind.

Vor diesem Hintergrund wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesene Stichstraße östlich des Justizausbildungszentrums im Zuge der in Rede stehenden Änderung als Privatstraße festgesetzt und auf die für die Erschließung der vorgenannten Grundstücke benötigte Größe reduziert. Die durch den Wegfall der ehemals geplant gewesenen Wegeverbindung frei werdenden Flächen werden durch Festsetzung als Allgemeine Wohngebietsfläche (WA) bzw. private Grünfläche anteilig den angrenzenden Baugrundstücken bzw. Gartenlandbereichen zugeordnet.

4.3 Änderungsbereich 3

Im Zuge des Ausbaus der *Ritzlerstraße* erfolgte eine geringumfängliche Verschiebung des nordöstlichen Fahrbahnrandes in die dort angrenzend festgesetzte öffentliche Grünfläche. Darüber hinaus wurde vor den Anwesen *Ritzlerstraße* 9 und 11 ein Bürgersteig angelegt, welcher in der ursprünglichen Planung (und damit auch den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans) noch nicht berücksichtigt war. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll die zeichnerische Festsetzung der Straßenverkehrsfläche an den tatsächlich vorgefundenen Straßenkörper angepasst werden. In der Folge ist auch die Abgrenzung der Stellplatzanlage in der oberen *Ritzlerstraße* an den tatsächlich erfolgten Ausbau anzupassen. Auf Bestreben der Stadt soll die vorhandene Stellplatzanlage um eine weitere, nordwestlich vorgelagert gelegene Stellplatzanlage erweitert werden. Diese wird nach derzeitigem Kenntnisstand im Eigentum der Stadt verbleiben, jedoch ausschließlich einer privaten Nutzung durch Anlieger (Privatparkplätze) zugeführt werden. Vor diesem Hintergrund wird der Bebauungsplan für diesen Bereich dahingehend geändert, dass die bisherige Festsetzung als öffentliche Grünfläche („Verkehrsgrün“) durch die Festsetzung einer Fläche für Stellplätze ersetzt wird.

Die geplante Querverbindung zwischen dem *Blümchesfeld* und der *Ritzlerstraße*, welche u.A. auch für die Führung eines Abwasserkanals herangezogen wurde, musste baubedingt in nordwestlicher Richtung verschoben werden. Der nunmehr realisierte Trassenverlauf soll durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Behelfszufahrt bauplanungsrechtlich gesichert werden. Der im gültigen Bebauungsplan bisher als (allgemeine) Verkehrsfläche festgesetzt gewesene Trassenverlauf entfällt vor diesem Hintergrund und wird den angrenzenden öffentlichen Grünflächen („Verkehrsgrün“) zugeschlagen.

Die im gültigen Bebauungsplan vorgesehene Fußwegeverbindung zwischen der *Ritzlerstraße* und der *Sarrebourgstraße*, welche zwischen den Anwesen Hausnummern 22 und 24 an die *Sarrebourgstraße* anbinden sollte, wurde im Zuge der Bauausführung neu trassiert. Im Ergebnis wurde eine Wegeführung gewählt, welche beginnend südlich des Anwesens *Ritzlerstraße* Hausnummer 13 entlang des öffentlichen Grünzugs zwischen *Ritzlerstraße* und *Sarrebourgstraße* verläuft und an den vorhandenen Fahrweg zwischen den Anwesen *Sarrebourgstraße* Hausnummern 30 und 32 anbindet. Da die neue Wegeführung nur teilversiegelt ausgebaut wurde, ist eine separate Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung entbehrlich, da der gewählte Ausbaustandard mit der bisherigen (und fortan gültigen) Festsetzung als öffentliche Grünfläche vereinbar ist. Der im gültigen Bebauungsplan enthaltene Trassenverlauf, welcher nicht zur Ausführung kommen wird, kann so dann entfallen und durch die Festsetzung als Wohngebietsfläche (im Bereich der Bestandsbebauung *Sarrebourgstraße*) sowie als öffentliche Grünfläche ersetzt werden.

Als Ergebnis der Abstimmungen zwischen dem Vermessungs- und Katasteramt und den Anliegern der Walleswies sollen - in aller Regel geringfügige - Neuordnungen der rückwärtigen Grundstückszuschnitte vorgenommen werden, welche mit den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans nicht vereinbar sind. Daher werden im Zuge der Bebauungsplanänderung die Grenzziehungen zwischen allgemeiner Wohngebietsfläche und angrenzender öffentlicher Grünfläche für die Grundstücke *Blümchesfeld* Hausnummer 24 samt östlich angrenzender Bauparzelle (Flurstück 607/2) sowie *Ritzlerstraße* Hausnummern 7, 9 und 11 neu definiert. Sofern hiervon

die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen betroffen sind, werden diese an die künftigen Baugrundstücksabmessungen angepasst.

Eine analoge Änderung wurde auch im Bereich des Grünzugs zwischen *Ritzlerstraße* und *Sarrebourgstraße* vorgenommen. Hier kann eine an das Anwesen *Ritzlerstraße* Hausnummer 13 rückwärtig angrenzende Teilfläche durch Umwidmung von einer öffentlichen Grünfläche zu einer allgemeinen Wohngebietsfläche (ohne überbaubare Grundstücksflächen) an das angrenzende Privatgrundstück angegliedert werden.

Weitergehende Änderungserfordernisse bestehen für die östliche Walleswies. Hier hat sich ein Anlieger sein Interesse bekundet, einen an sein Grundstück angrenzenden bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereich zu erwerben und als Gartenland zu nutzen. Dieses Vorhaben wird von der Stadt unterstützt. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die avisierte Flächenveräußerung wird die bestehende Festsetzung als öffentlichen Grünfläche in die Festsetzung einer privaten Grünfläche geändert.

Dem Änderungsbereich westlich vorgelagert wurde ein Regenrückhaltbecken errichtet, welches die im Neubaubereich des Bebauungsplangebietes anfallenden Niederschlagswässer zwischenspeichert und über eine Rohrleitung gedrosselt an das örtliche Kanalnetz abgibt. Die Lage und Abmessung dieser Rückhalteinrichtung wurde informativ in der Planurkunde wiedergegeben und durch die ergänzend zur bisher festgesetzt gewesenen öffentlichen Grünfläche vorgenommenen Festsetzung als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser bauplanungsrechtlich gesichert.

Der in der rückwärtigen Grundstückshälfte der Wohnanlage Ritzlerstraße Hausnummern 24a – 24c als öffentliche Grünfläche festgesetzte Bereich kann nicht in öffentliches Eigentum überführt werden. Daher soll die bisherige Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Zuge der hier in Rede stehenden Bebauungsplanänderung entfallen und durch die Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebietes (ohne überbaubare Grundstücksflächen) ersetzt werden.

5 Naturschutzrechtliche Betrachtung

Mit der hier in Rede stehenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Berggarten / Walles“ ist im Wesentlichen nur eine Verschiebung bestehender Festsetzungen innerhalb des Bestandes verbunden. Insbesondere das Maß der baulichen Nutzung verändert sich jedoch nicht. Es entsteht somit kein „mehr“ an zulässiger baulicher Nutzung. Die Verschiebungen und Ergänzungen sind von geringer Tragweite. Es bedarf keiner erneuten Betrachtung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanz.

Vor diesem Hintergrund sind vertiefte umweltrechtliche Betrachtungen der möglichen Wechselwirkungen der Planungsänderung entbehrlich. Insbesondere wird eine Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen nicht erforderlich.

Unter Anwendung von §13(3) BauGB ist die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht vorgesehen.

Eine zusätzliche Beeinträchtigung sonstiger Schutzgüter durch die geplante Bebauungsplanänderung ist erkennbar nicht gegeben.

6 Erläuterung der Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Ausgangsbebauungsplanes bleiben von den Änderungen unberührt und gelten weiter fort. Ebenso gelten die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes für die Flächen außerhalb der Geltungsbereiche der 2. Bebauungsplanänderung weiter fort. Lediglich zu informativen Zwecken werden sie – farblich deutlich blasser herabgestuft – in der Planurkunde der 2. Bebauungsplanänderung mit wiedergegeben. Ebenso zu informativen Zwecken werden die gültigen textlichen Festsetzungen – die, wie dargelegt wurde – nicht geändert werden – in die Planurkunde ohne Normcharakter aufgebracht.

7 Auswirkungen der Planungsänderung

Spielplatz

Bezüglich der von Spielplätzen ausgehenden Lärmeinwirkungen stützt sich die Stadt Saarburg auf ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 12.12.1991 (BVerwG Az 4 C 5/88), wonach diese von den Nachbarn ohne nähere Untersuchung des Einzelfalls hinzunehmen sind.

In dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes heißt es zu dieser Thematik u.a. wie folgt:

„Die mit der Benutzung eines Kinderspielplatzes für die nähere Umgebung unvermeidbar verbundenen Auswirkungen – vorwiegend Geräusche - sind ortsüblich und sozialadäquat; die mit einer bestimmungsgemäßen Nutzung eines Kinderspielplatzes verbundenen Beeinträchtigungen sind von den Nachbarn hinzunehmen“.

In der Urteilsbegründung wird hierzu ergänzend aufgeführt, dass in einem (reinen) Wohngebiet Spielplätze zwar grundsätzlich zulässig seien, dieses jedoch nicht allerorten und uneingeschränkt. Zunächst müsse es sich – wie hier vorliegend der Fall – um Anlagen handeln, die dem Spielen von Kindern bis zum Alter von 14 Jahren dienen.

„Die im übrigen vorzunehmende Abwägung der gegenläufigen Interessen unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls haben sich an § 22 BImSchG zu orientieren. Was danach von dem Kläger hinzunehmen sei, könne auch nicht unter dem Gesichtspunkt des Gebotes der Rücksichtnahme abgewehrt werden. Die Auswirkungen der Nutzung des Kinderspielplatzes habe der Kläger grundsätzlich hinzunehmen. Es sei verständlich und nachgerade geboten, Kinderspielplätze in der Nähe der Wohnbebauung einzurichten.“

Bolzplatz

Hinsichtlich der zu erwartenden Schalleinträge auf die benachbarte Wohnbebauung durch die Anlage eines Bolzplatzes wurde durch das Ingenieurbüro Boxleitner, Trier, eine schalltechnische Einschätzung vorgenommen. Diese kommt zu dem Ergebnis,

„dass bei einem uneingeschränkten Spielbetrieb mit Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte zu rechnen ist. Dies begründet sich in der Nähe zur Bebauung und der baulichen Art und Nutzung der vorhandenen und umgebenden Wohnbebauung. Des weiteren ist der Spielbetrieb in den Ruhezeiten sicherlich gänzlich auszuschließen. Dies wird jedoch nach derzeitiger Einschätzung der Lärmsituation noch nicht ausreichen um die Immissionsrichtwerte uneingeschränkt einzuhalten, so dass weitere Spiel-/Nutzungseinschränkungen des Bolzplatzes konsequenter Weise zu erwarten sind,. Diese werden sicherlich ca. 1,0 bis 2,0 Stunden am Tag außerhalb der Ruhezeiten betragen.“

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Stadt Saarburg, die Nutzung des Bolzplatzes während der gesetzlichen Ruhezeiten zu untersagen und außerhalb der Ruhezeiten um weitere 2 Stunden pro Tag einzuschränken.

Auswirkungen auf die Verwirklichung der bisherigen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Nachteilige Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die Verwirklichung der bisherigen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes stehen nicht zu befürchten. Es findet im Wesentlichen lediglich eine Verschiebung bestehender Festsetzungen innerhalb des Bestandes statt. Insbesondere eine Veränderung der baulichen Dichte sowie grundlegende Änderungen der Art der baulichen Nutzungen sind nicht Planungsgegenstand.

Auch auf die unmittelbare Umgebung des Änderungsbereiches hat das Vorhaben keine maßgeblichen nachteiligen Auswirkungen, die städtebaurechtlich relevant wären. Bezüglich der Wirkungen von Kinderspiel- und Bolzplatz wird auf die voran stehenden Erläuterungen verwiesen. Im Übrigen fügen sich die Planänderungen in die Festsetzungen des Bestandsbebauungsplanes ein bzw. werden aus diesen abgeleitet.

8 Erschließung

Näherer erschließungstechnischer Erläuterungen bedarf es im Rahmen dieser Begründung über den in Kapitel 4 beschriebenen Umfang nicht, da die Erschließung bereits vollständig vorhanden ist.

9 Bodenordnende Maßnahmen / Umsetzung der Planung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Verwirklichung der Planungsänderungen nicht vorgesehen, da die Voraussetzungen für den Vollzug der Planung grundsätzlich gegeben sind. Es wird dabei u.a. davon ausgegangen, dass die Stadt die Flächen für die Spiel- und Bolzplatzanlage freihändig erwerben können wird.

10 Wirtschaftliche Verhältnisse

Durch die Planungsänderung entstehen der Stadt Kosten in Höhe von rd. 5000,00 Euro für Planungshonorare.

Saarburg, den

.....
Jürgen Dixius
- Stadtbürgermeister -