

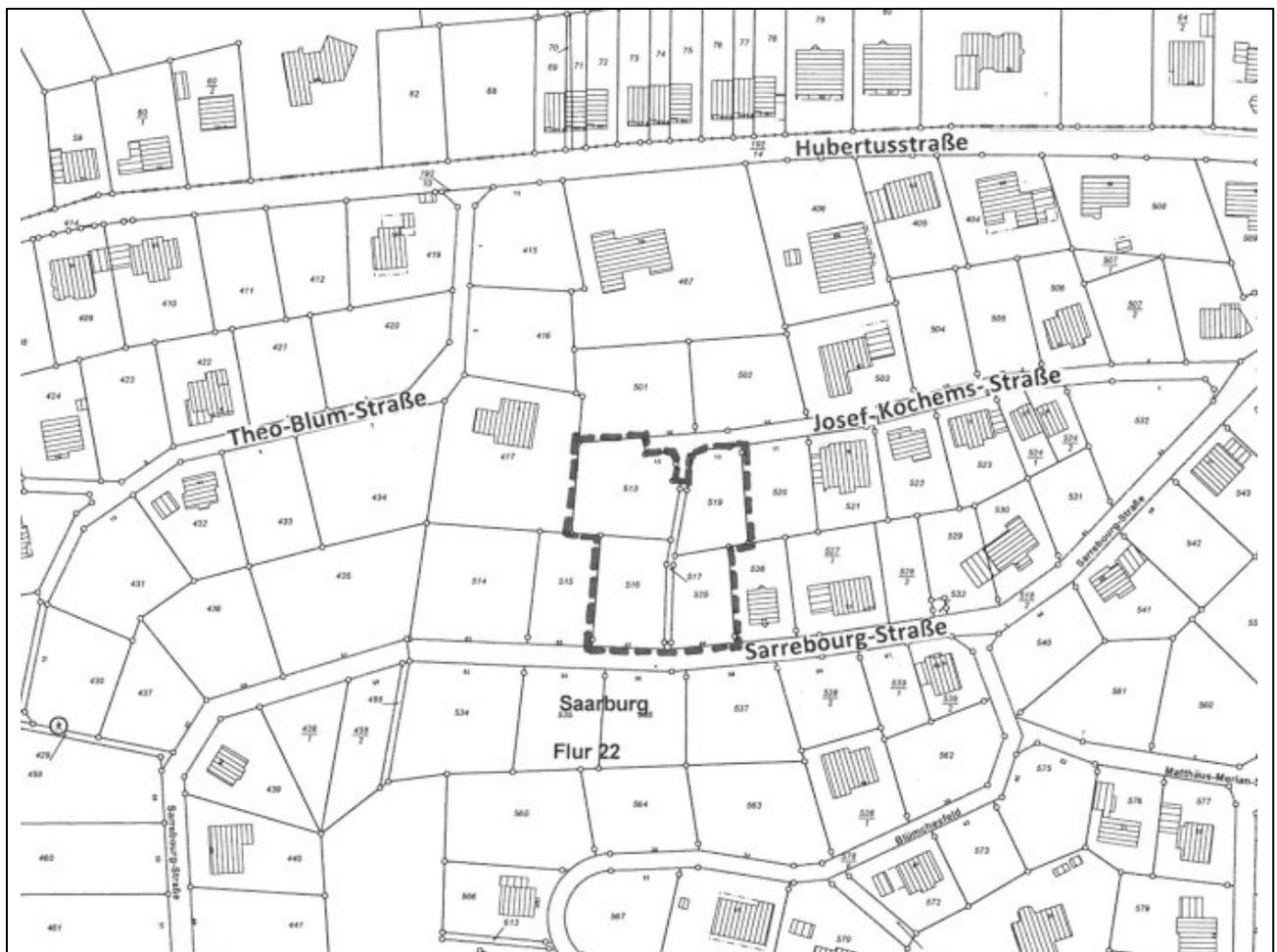


# Bebauungsplan der Stadt Saarburg, Teilgebiet „Berggarten-Walles“

## 3. Änderung (beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)

### Begründung

in der Fassung vom 24.04.2014



Verfahrensstand:

- Satzungsbeschluss

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Ausgangslage.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Art und Umfang der Änderung .....</b>	<b>3</b>
<b>2.1 Räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>3</b>
<b>2.2 Textliche Festsetzungen.....</b>	<b>4</b>
<b>2.3 Zeichnerische Festsetzungen .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Übergeordnete Planungen / sonst. Fachplanungen .....</b>	<b>4</b>
<b>3.1 Regional- und Landesplanung .....</b>	<b>4</b>
<b>3.2 Flächennutzungsplan .....</b>	<b>4</b>
<b>3.3 Boden und Baugrund.....</b>	<b>4</b>
<b>4. Auswirkungen der Planänderung.....</b>	<b>5</b>

## **1. Ausgangslage**

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan der Stadt Saarburg für das Teilgebiet „Berggarten-Walles“ ist zwischen der Wendeanlage am Ende der Josef-Kochems-Straße und der talseits verlaufenden Sarrebourg-Straße eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt. Dieser Fußweg wurde zwar im Rahmen des Umlegungsverfahrens als Wegeparzelle ausgewiesen; die bauliche Umsetzung eines Fußweges ist jedoch bisher nicht erfolgt.

Zwischenzeitlich sind Kaufinteressenten der an das Wegegrundstück angrenzenden Baugrundstücke mit dem Wunsch an die Stadt Saarburg herangetreten, die neben dem Baugrundstück verlaufende Fußwegeparzelle anteilig mit zu erwerben und dem Baugrundstück zuzuschlagen. Da die Realisierung eines Fußweges auf dem in Rede stehenden Flurstück Nr. 517 in der Flur 22 der Gemarkung Saarburg aufgrund der lokalen Geländeverhältnisse mit unverhältnismäßig hohen Kosten beim Bau und der Unterhaltung verbunden wäre, hat der Stadtrat Saarburg in seiner Sitzung vom 19.12.2013 hiervon Abstand genommen. Da nach Auskunft der Verbandsgemeindewerke innerhalb der Wegeparzelle auch keine Wasserver- und -entsorgungsleitungen verlaufen, welche den Verbleib der Fläche im öffentlichem Eigentum rechtfertigten, beschloss der Stadtrat in gleicher Sitzung, den Bebauungsplan „Berggarten-Walles“ mit dem Ziel zu ändern, die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auf der Fußwegeparzelle (Gemarkung Saarburg, Flur 22, Parz.-Nr. 517) aufzuheben und das Flurstück auf gesamter Länge als Fläche des Allgemeinen Wohngebietes festzusetzen. Weiterhin beschloss der Stadtrat in der Folge, die überbaubaren Grundstücksfläche der angrenzenden Baugrundstücke entsprechend anzupassen.

Da die Voraussetzungen des § 13 a BauGB gegeben sind, sollen die vorgenannten Änderungen als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

## **2. Art und Umfang der Änderung**

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes erstreckt sich primär auf die Fußwegeparzelle am Ende der Josef-Kochems-Straße. Da die Änderung jedoch auch Auswirkungen auf die überbaubare Grundstücksfläche der angrenzenden Baugrundstücke hat, wurden diese ebenfalls in den Planänderungsbereich einbezogen. Insgesamt sind folgende Flurstücke in der Flur 22 der Gemarkung Saarburg von der Änderung betroffen:

Flurstück Nr. 513, 516, 517, 519, 525

## **2.2 Textliche Festsetzungen**

Die textlichen Festsetzungen des Ausgangsbauungsplanes bleiben von der hier in Rede stehenden 3. Änderung unberührt und gelten weiter fort.

## **2.3 Zeichnerische Festsetzungen**

Im Zuge der Planänderung soll das Flurstück 517 in der Flur 22 der Gemarkung Saarburg, welches im gültigen Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt ist, künftig als Wohnbaulandfläche des Allgemeinen Wohngebietes ausgewiesen und den angrenzenden Baugrundstücken anteilig zugeschlagen werden. In der Folge werden die sogen. Baufenster, welche die überbaubaren Grundstücksflächen definieren, unter Berücksichtigung der diesen Grundstücken künftig zugehörigen Anteilen des ehem. Fußweges angepasst.

Alle sonstigen zeichnerischen Festsetzungen des Ausgangsbauungsplanes einschl. der im Zuge des 1. und 2. Planänderungsverfahrens vorgenommenen Anpassungen bleiben von der hier in Rede stehenden 3. Änderung unberührt und gelten weiter fort.

## **3. Übergeordnete Planungen / sonst. Fachplanungen**

### **3.1 Regional- und Landesplanung**

Aufgrund der Geringumfänglichkeit der Planänderung und der Tatsache, dass mit dieser keine neuen Planungsabsichten begründet werden, kann davon ausgegangen werden, dass Vorgaben der Regional- und Landesplanung der geplanten Änderung nicht entgegenstehen.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg ist der Planänderungsbereich als Wohnbaulandfläche dargestellt. Die hier in Rede stehende 3. Änderung des Bebauungsplanes entspricht somit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

### **3.3 Boden und Baugrund**

Mit Schreiben vom 21.04.2014 wurde durch das Landesamt für Geologie und Bergbau mitgeteilt, dass der Planänderungsbereich innerhalb des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld „Cahren II“ liegt. Über tatsächlich erfolgten Bergbau in diesem Bereich liegen der Behörde jedoch keine Dokumentationen und Hinweise vor.

Weiterhin wird empfohlen, bei Eingriffen in den Baugrund grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a, DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen sollte die Stabilität des Untergrundes im Hinblick auf eventuelle Steinschlag- und Rutschungsgefährdungen geprüft werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential ermittelt wurde. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich für der Situation angepasste bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

#### **4. Auswirkungen der Planänderung**

Durch die vorliegende Planänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die vorgenommene Änderung wirkt sich lediglich auf die Fußwegeparzelle, Flur 22/Flurstück 517, aus, welche nach Rechtskräftigkeit der Planänderung aufgelöst und den angrenzenden Baugrundstücken anteilig zugeschlagen werden kann.

Unter der Annahme, dass nach bisherigem Planrecht eine vollflächige Versiegelung der Wegeparzelle zulässig war, wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes sogar eine Verringerung der zulässigen Versiegelung begründet, da diese nun entsprechend der festgesetzten GRZ von 0,4 zuzüglich Überschreitung gem. § 16 Abs. 2 BauNVO künftig maximal ebenfalls 60 % beträgt. Auf eine erneute Betrachtung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde vor diesem Hintergrund verzichtet. Weitergehende Auswirkungen werden durch die Planänderung erkennbar nicht hervorgerufen.

Saarburg, den 24.04.2014

---

Jürgen Dixius  
(Stadtbürgermeister)

---