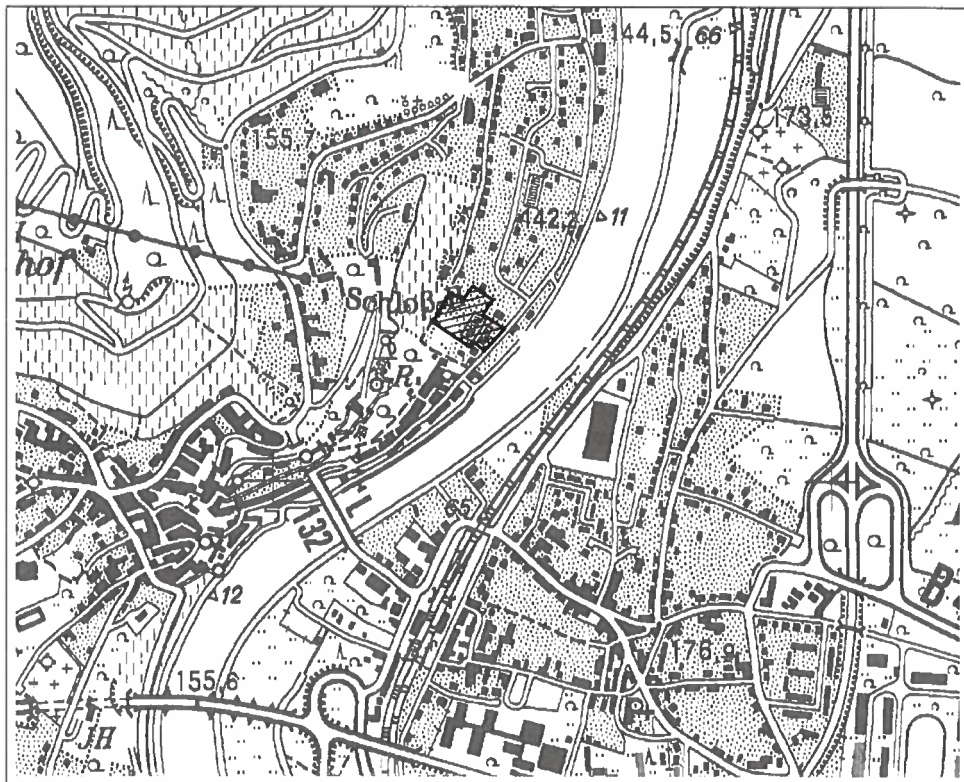


Bebauungsplan der Stadt Saarburg Teilgebiet „Gärtnerei Kind / Staden“

Begründung

in der Fassung vom
28.01.2010

Satzungsausfertigung



Bebauungsplan:
B.K.S. Ingenieurgesellschaft für Stadtplanung, Raum- und Umweltplanung mbH, Trier

Erschließungsplanung:
Ingenieurbüro Jürgen Krämer, Saarburg

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3 Städtebauliche Situation / Bestandsnutzung	6
1.4 Immissionsschutzrechtliche Rahmenbedingungen	7
1.5 Verkehrliche Anbindung	7
1.6 Altlasten	7
1.7 Eigentumsverhältnisse	8
1.8 Untergrundverhältnisse	8
2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	9
2.1. Landesentwicklungsprogramm	9
2.2 Regionaler Raumordnungsplan	9
2.3 Flächennutzungsplan	10
2.4 Bebauungspläne	10
2.5 Fachplanungen	10
2.6. Schutzgebiete / -objekte	11
2.7 Planerfordernis	11
3. PLANINHALT	13
3.1 Städtebauliche Ziele der Planung	13
3.2 Städtebauliches Konzept / Erschließungskonzeption	14
4. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....	15
4.1 Art der baulichen Nutzung (§9 [1] Nr.1 BauGB)	15
4.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 [1] Nr.1 BauGB)	15
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 [1] Nr.2 BauGB)	16

4.4	Stellung der baulichen Anlagen (§9 [1] Nr.2 BauGB)	17
4.5	Höchst zulässige Zahl der Wohnungen (§9 [1] Nr.6 BauGB)	17
4.6	Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen (§9 [1] Nr. 11 BauGB)	17
4.7	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	18
4.8	Maßnahmen zum Schutz des Bodens (§ 9 [1] Nr.20 BauGB)	18
4.9	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 [1] Nr. 25a BauGB)	18
4.10	Örtliche Bauvorschriften (§ 88 [6] LBauO i.V.m. §9 [4] BauGB)	19
5.	VERKEHRLICHE UND INFRASTRUKTURELLE ERSCHLIEßUNG	21
5.1	Straßen	21
5.2	Medienseitige Ver- und Entsorgung	22
6.	PLANVERWIRKLICHUNG.....	23
6.1	Verkehrliche Auswirkungen	23
6.2	Vorhandene Nutzungen	23
6.3	Bodenordnung	23
6.4	Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt	24
7.	ANHANG	25
	Flächenbilanz	25

1. Planungsgrundlagen

1.1 Ausgangslage

Ein in der Saarburger Unterstadt ansässiger Gärtnereibetrieb plant aufgrund fehlender Expansionsmöglichkeiten eine Verlagerung seiner Betriebsstätte an einen neuen Standort im Stadtgebiet. Das hierdurch in absehbarer Zeit brach fallende Gelände soll einer sinnvollen, an die Umgebungsstrukturen angepassten Folgenutzung in Form einer Wohnbebauung zugeführt werden. In diesem Zusammenhang sollen auch unmittelbar angrenzende noch unbebaute Grundstücke in die Planung mit einbezogen werden. Zu diesem Zweck hat sich der Besitzer des Gärtnereibetriebes mit dem berührten Nachbarn zu einer Eigentümergemeinschaft zusammengeschlossen. Diese plant im Zusammenwirken mit der Stadt die Entwicklung von Wohnbauflächen. Ziel ist die spätere Veräußerung erschlossener Baugrundstücke an Bauwillige zum Zwecke der Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern.

Die erneute Ansiedlung einer gewerblichen Nutzung ist hingegen nicht vorgesehen, da hierfür zwischenzeitlich besser geeignete Standorte in Saarburg zur Verfügung stehen und auch das Umfeld des in Rede stehenden Bereiches, welches ursprünglich durch weitere Gewerbebetriebe geprägt war (Gärtnereibetrieb, Glockengießerei, etc.), mittlerweile überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird.

Gemäß § 13a BauGB wird dieser Bebauungsplan als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt (vgl. auch Kap. 2.6 d). Die Anforderungen des § 13a BauGB werden erfüllt, denn

- a) der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB);
- b) die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 qm. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht (§ 13a, Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).
- c) durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet (§ 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB).
- d) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Anschließend wird die Eigentümergemeinschaft, welche einen Projektentwickler mit der Realisierung des Vorhabens betraut hat, auf der

Basis eines noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages die Erschließung der Flächen auf eigene Kosten vornehmen. Es ist vorgesehen, die Erschließungsanlagen insgesamt nach deren Herstellung an die Stadt zur öffentlichen Widmung zu übertragen. Die Baugrundstücke werden nach erfolgter Teilungsvermessung durch die Eigentümergemeinschaft vermarktet werden.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die für eine Überplanung vorgesehene Fläche befindet sich am nördlichen Rand der Altstadt von Saarburg nahe der (ehemaligen) Glockengießerei

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans, welcher sich ausschließlich auf die im Besitz der Eigentümergemeinschaft stehenden Flächen beschränkt, wird im Osten durch den Verlauf der Straße *Staden* begrenzt. Im Norden reicht der Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplans bis an die Grundstücke der Anwesen *Staden* Hausnummer 142 und *Leuker Bungert* Hausnummer 40.

Die östliche Geltungsbereichsgrenze wird durch die ehemalige Weinbergslage am Burgberg gebildet. Im Süden schließlich erstreckt sich der räumliche Geltungsbereich bis an das Grundstück *Staden* Hausnummer 138 bzw. die rückwärtig angrenzenden Freiflächen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes ist der Planurkunde zu entnehmen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 0,77 ha und erstreckt sich auf folgende Flurstücke der Gemarkung Saarburg:

Flur 32

Flurstücke Nrn.: 556/1, 811 teilw.

Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde, welche durch das Vermessungs- und Katasteramt Trier unter dem 02.12.2008 ausgegeben wurde. Mit Schreiben vom 03.06.2009 hat das Vermessungs- und Katasteramt bestätigt, dass die Planurkunde den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung genügt und die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans mit dem Liegenschaftskataster (Stand: 02.06.2009) übereinstimmen.

Der Kartengrundlage wurde ein Geländeaufmass des Vermessungsbüros Geoplan, Trier, mit Datum vom 19.03.2009 hinterlegt.

1.3 Städtebauliche Situation / Bestandsnutzung

Der südöstliche Teil des Geländes der ehemaligen Gärtnerei (ca. 2/3 der Gesamtfläche) ist nahezu eben. Hier befinden sich gegenwärtig noch mehrere Gewächshäuser (mit vorgelagertem Kundenparkplatz), welche im Zuge der Nachnutzung des Geländes abgebaut werden sollen. Das Areal weist gegenüber der östlich verlaufenden Straße *Staden* einen Höhenunterschied von ca. 1,00 m über Straßenniveau auf, welcher durch eine entlang der Gehwegsgrenze angeordnete Mauer aus behauenen Naturstein abgefangen wird.

Der rückwärtige (nordwestlichen) Teil des Geländes, welcher mit einer Streuobstwiese bestanden ist, geht in die Ausläufer des Burgbergs über. Dem entsprechend nimmt die Geländeneigung zu und beträgt im Durchschnitt 35 %.

Östlich des Plangebietes verläuft die Straße *Staden*, welche die Altstadt von Saarburg entlang des Saaruferes mit dem Stadtteil Niederleuken verbindet. Der *Staden* ist in diesem Abschnitt überwiegend mit zweigeschossigen Gebäuden bestanden, welche aus dem 18. und 19. Jahrhundert stammen und mittlerweile fast ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden.

In südlicher Nachbarschaft des in Rede stehenden Bereiches befindet sich das Gelände der Glockengießerei Mabilon, welche nach Aufgabe der ursprünglichen Nutzung gegenwärtig zu einem Museum und einem Mehrgenerationenhaus umgebaut wird. Weiter südlich folgt das Zentrum der Saarburger Unterstadt um den aus dem 17. Jahrhundert stammenden Zweiflügelbau des Hauses Mabilon und den Bereich der Anlegestelle für Ausflugschiffe, in deren Umfeld sich mehrere Gastronomiebetriebe etabliert haben. Die hier befindlichen, überwiegend in geschlossenen Zeilen aneinandergestellten Gebäude, stammen oftmals noch aus dem 17. Jahrhundert, sind in aller Regel zwei- bis dreigeschossig auf kleinem Grundriss und haben ein steiles Schieferdach.

Nördlich des Plangebietes schließt sich der Stadtteil Niederleuken an, welcher durch eine geringere bauliche Dichte geprägt ist. Hier finden sich vor allem frei stehende Einfamilienhäuser aus unterschiedlichen Epochen der Nachkriegszeit, welche in aller Regel eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss (z.B. in der Straße *Leuker Bungert*) bzw. bei entsprechend geneigtem Gelände auch mit talseitig ausgebautem Keller (z.B. in der Straße *Saarblick*) errichtet wurden.

Westlich geht der für eine Nachnutzung vorgesehene Bereich in die Ausläufer des Burgerbergs über, welcher hier durch brach gefallene Weinberglagen gekennzeichnet ist.

1.4 Immissionsschutzrechtliche Rahmenbedingungen

Die in der unmittelbaren Umgebung des Gärtnereigeländes vereinzelt noch vorhandenen (klein-)gewerblichen Nutzungen (u.a. Polstereibetrieb) lassen keine maßgeblichen Schalleinträge auf die künftigen Wohngebäude erwarten. Ebenso sind Schalleinträge durch den Verkehr nicht zu befürchten, da die Straße *Staden* verkehrsberuhigt ausgebaut ist und überwiegend nur von den Anliegern genutzt wird. Mit der vollständigen Aufgabe der Glockengießerei (welche in den letzten Jahren ohnehin nur zu musealen Zwecken genutzt wurde) und deren aktuell anstehenden Umnutzung zu einem Mehrgenerationenhaus sind auch hier keine maßgeblichen Emissionen mehr zu erwarten.

1.5 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet kann unmittelbar über die östlich verlaufende Straße *Staden*, welche hinreichend dimensioniert ist, angefahren werden. Diese bindet in ihrem südlichen Verlauf an die *Brückenstraße* an, die den am linken Saarufer gelegenen Hauptort Saarburg mit dem am rechten Saarufer gelegenen Stadtteil Beurig verbindet. In Beurig besteht Anschluss an die Saaruferstraße (B 51) sowie an die B 407 (Hunsrückhöhenstraße).

Die nächst gelegene Zugangsmöglichkeit zum ÖPNV befindet sich mit dem Bahnhof Saarburg in fußläufiger Erreichbarkeit (ca. 10 Gehminuten). Es besteht dort Anschluss an den schienengebundenen Regional- und Fernverkehr sowie zu verschiedenen Schul- und Regionalbuslinien.

Rund 300 Meter südlich des hier in Rede stehenden Bereiches liegt die Anlegestelle Saarburg der touristischen Schifffahrt.

1.6 Altlasten

Mit Schreiben vom 02. Juli 2009 hat die ständige Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord mitgeteilt, dass für den Geltungsbereich des Plangebietes keine Altablagerungen, Rüstungsaltsstandorte, militärische Altstandorte oder gewerblich-industrielle Altstandorte kartiert sind.

Eine Vorbelastung des Bodens durch Pestizide ist ebenfalls nicht zu erwarten, da im vorliegenden Fall die Verwendung von Pestiziden ausschließlich in geringer Menge (es wurden nur Topfpflanzen behandelt) in geschlossenen Systemen (alle Gewächshäuser verfügen über Bodenplatten) erfolgte.

1.7 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes stehen vollumfänglich im Eigentum der im Plangebiet auftretenden Eigentümergemeinschaft.

1.8 Untergrundverhältnisse

Durch das Ingenieurbüro Zweynert, Trier, wurde unter dem 11.05.2009 eine „Bodenuntersuchung zum Straßenbau“ erstellt.

Dieses bewertet die Baugrundsituation (bezogen auf den Straßenbau) in Kapitel 4 wie folgt:

„Das Baugebiet kann in zwei Bereiche mit unterschiedlicher Baugrundsituation unterteilt werden, deren Grenze ungefähr durch den `Knick` im Geländeverlauf bei der Station 0+70 markiert wird:

- **Talbereich**

Der östliche, untere Teilbereich des Baugebietes ist durch die bindigen und bindig-sandigen sowie die unterlagernden fein- bis mittelsandigen Ablagerungen der Saar geprägt. Diese Böden sind oberflächlich von vergleichsweise ungünstiger, oft nur weicher bis steifer Konsistenz und eher locker gelagert. Es kommt Schicht- und Stauwasservor.

- **Hangbereich**

Im westlichen, oberen Teilbereich des Baugebietes steht im Randbereich (BS 3) noch der sandigen Boden als Flussablagerung an, jedoch ist der Boden vergleichsweise dichter gelagert als im Talbereich. Weiter oben im Hang stehen lehmige Zersatzböden des Tonschiefers bzw. schon der verwitterte Tonschiefer an, die von einem Hanggeschiebe überdeckt sind.“¹

Hinsichtlich der angetroffenen Grund- und Schichtwasserverhältnisse wird in Kapitel 2.2 ergänzend ausgeführt:

„Mit Grundwasser im Sinne eines zusammenhängenden Grundwasseraquifers ist im baurelevanten Teufenbereich bis ca. 2 m unter OK Gelände nicht zu rechnen.

Allerdings entwässert der nach Westen ansteigende Hang zur Saar hin nach Osten. Bei abnehmender Hangneigung tritt am

¹ ibg Ingenieurbüro für Baugrund und Geotechnik: „Erschließungsgebiet Gärtnerei Kind in Saarburg – Bodenuntersuchungen zum Straßenbau“, Trier, 11.05.2009, S. 6

Hangfuß Schicht- und Stauwasser auf, das in besser durchlässigen Schichten abfließt und sich über geringer durchlässigen Schichten anstaut. Das Schicht- und Stauwasser wird zwar eher in geringen Mengen, aber durch den im Westen weit ansteigenden Abhang permanent auftreten. Außerdem ist anzunehmen, dass in trockenen Zeiten mangels Nachfluss weniger Schichtwasserfluss auftritt als in Zeiten starker Niederschläge.

Bei etwa Station 0+70, vor allem aber im unteren Bereich muss mit oberflächennahem Schichtwasser gerechnet werden.²

Da aufgrund der geringen Ausdehnung des Baugebietes davon ausgegangen werden kann, dass die im Bereich der geplanten Erschließungsanlagen vorgefundenen Baugrund- und Bodenwasserverhältnisse in etwa auch auf den künftigen Baugrundstücken anzutreffen sein werden, ist es erforderlich, dass Maßnahmen zur Baugrubensicherung (z.B. maximale Böschungshöhe und -neigung) und zur Abdichtung der Baukörper (z.B. Wandabdichtung und Drainage) durch **private Bodengutachten** ermittelt werden. Dies wurde ergänzend als Hinweis in die Planurkunde aufgenommen.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1. Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm IV verdeutlicht die Funktion der Stadt Saarburg als Mittelzentrum. Die Stadt liegt in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus. Das Saartal ist im Abschnitt zwischen Taben – Rodt, OT Hamm und Konz, OT Könen als landesweit bedeutsame Kulturlandschaft ausgewiesen. Westlich des Stadtgebietes von Saarburg erstreckt sich ein landesweit bedeutsamer Bereich für den Grundwasserschutz

2.2 Regionaler Raumordnungsplan

Nach dem Regionalen Raumordnungsplan für die Region Trier erfüllt die Stadt Saarburg die Funktion eines Mittelzentrums und ist zudem gewerblicher Entwicklungsort. Die regionalplanerischen Funktionszuweisungen für Saarburg bestehen in der Einstufung als Siedlungsschwerpunkt (W-Gemeinde), gewerblicher Entwicklungsort (G-Gemeinde) und fremdenverkehrlicher Entwicklungsort (E-Gemeinde).

² ebenda, S. 5

Das eigentliche Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsplan als Wohngebiet, dessen Nutzung grundsätzlich beizubehalten ist, ausgewiesen.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg stellt den für eine Überplanung vorgesehenen Bereich (einschließlich des Geländes der ehemaligen Glockengießerei) als „Gewerbefläche“ dar.

Aufgrund der zuvor erläuterten geänderter Rahmenbedingungen (Verlagerung des Gärtnereibetriebes; Umnutzung der benachbarten Glockengießerei) beabsichtigt die Stadt jedoch nicht mehr den Fortbestand der gewerblichen Nutzung planungsrechtlich zu sichern, sondern vielmehr den in Rede stehenden Bereich einer Nachnutzung in Form einer allgemeinen Wohnbebauung zuzuführen. Der Flächennutzungsplans ist gem. § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet selbst besteht kein rechtsgültiger Bebauungsplan.

Der südlich an das Plangebiet angrenzende Bereich, darunter auch das Gelände der ehemaligen Glockengießerei, sowie die Straße *Staden* und die saarseitig angrenzenden Grundstücke fallen in den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „*Staden*“, welcher am 14.10.1976 als Satzung beschlossen wurde.

Dieser trifft für die Bebauung entlang des Saaruferes eine Mischgebietesfestsetzung i.V.m. der Ausweisung einer Parkplatzfläche und mehrerer Grünanlagen. Das Grundstück des nordöstlich des Plangebietes gelegene Wohnhauses *Staden* Hausnummer 142 ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Gelände der ehemaligen Glockengießerei ist (noch) als Gewerbefläche ausgewiesen; im Hinblick auf die bevorstehende Umnutzung des Geländes zu einem Museum und einem Mehrgenerationenhaus wird diese Festsetzung jedoch künftig sodann funktionslos werden.

2.5 Fachplanungen

Projekte und Planungsabsichten Dritter, die direkt oder indirekt das geplante Baugebiet berühren, sind nicht bekannt.

2.6. Schutzgebiete / -objekte

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Schutzgebiete oder -objekte bekannt.

Ausweislich des (nachrichtlichen) Verzeichnisses der Kulturdenkmäler für den Kreis Trier-Saarburg befindet sich in der Straße Staden unmittelbar südliche des Plangebietes folgendes Kulturdenkmal:

„(bei) Staden 138
Kreuzigungsbildstock, barock, 1741“

Ebenfalls unter Denkmalschutz steht das rund 100 Meter südwestlich gelegene Gelände der (ehemaligen) Glockengießerei. Dieses ist im Verzeichnis der Kulturdenkmäler wie folgt beschrieben:

„Staden 130
Glockengießerei Mabilon, Werkhalle mit Krüppelwalmdach. Ende 19. Jh.

Die zuvor erwähnten Denkmale werden durch die hier in Rede stehende Planung nicht beeinträchtigt. Es wurden im Bebauungsplan geeignete Regelungen getroffen, wonach sich die künftigen Gebäude hinsichtlich Größe und Gestaltung in die Umgebungsbebauung einpassen und insbesondere das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Bereiche nicht beeinträchtigen werden.

Zur Wahrung des Straßenbildes soll ferner die vorhandene (nicht unter Denkmalschutz stehende) Sandsteinmauer, welche das Gärtnereigelände gegenüber dem *Staden* abgrenzt, weitest gehend erhalten werden.

2.7 Planerfordernis

Die vorliegende Planung ist erforderlich, um die Bebauungsabsichten verwirklichen zu können.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich sind. Ein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes liegt vor, da u.a. auf Grund der Tiefenerschließung der geplanten Bebauung ein Koordinierungsbedarf und somit eine Planungsnotwendigkeit besteht. Dass mit der vorliegenden Planung eine konkret bestehende private Investitionsabsicht ermöglicht und gefördert werden soll, ist städtebaurechtlich unschädlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Es begründet sogar gerade die Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zum jetzigen Zeitpunkt.

Auch sofern dabei konkrete Vorstellungen der Privaten im Rahmen der Prüfung nach § 1 Abs. 3 BauGB sowie in dem städtebaurechtlichen Abwägungsprozess hier konkret zum Tragen kommen oder

Berücksichtigung gefunden haben, ist das unschädlich. Das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen hat dazu rechtsgrundsätzlich in seinem Urteil vom 7. Dezember 2000 - 7 a D 60/99.NE -, Neue Zeitschrift für Verwaltungs-Rechtsprechungs-Report (NVwZ-RR) 2001, S. 635 ff. („Preußenpark“), mit großer Deutlichkeit u.a. ausgeführt:

„Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorschriften entspricht. ... Der Einwand des Antragstellers, die Planung trage dem privaten Wunsch des Investors, ein Einkaufszentrum zu errichten, Rechnung, stellt die hinreichende Planrechtfertigung nicht in Frage. Die städtebauliche Steuerungsfunktion der gemeindlichen Bauleitplanung wird selbstverständlich auch durch die Interessen privater Investoren beeinflusst, denn die gemeindliche Bauleitplanung vollzieht sich nicht abstrakt im freien Raum. So kann die Gemeinde Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen. ... Es ist unbeachtlich, wer das Bebauungsplanverfahren angestoßen hat und welche Motive letztlich Veranlassung gegeben haben, in die Prüfung einzutreten, ob es mit der gemeindlichen Stadtpolitik in Übereinstimmung steht, die Vorhaben umzusetzen, die der Bebauungsplan ermöglicht. ... Maßgebend ist vielmehr das Ergebnis des Bebauungsplanverfahrens: Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan muss den Zielvorstellungen der Gemeinde entsprechen, die sie für die Bebauungsplanung anführt. ... Dem Planverfahren vorgeschaltete Besprechungen, Abstimmungen, Zusagen und Verträge können geradezu unerlässlich sein, um überhaupt sachgerecht planen und eine angemessene effektive Realisierung dieser Planung gewährleisten zu können.“

Der Bebauungsplan Teilgebiet „Gärtnerei Kind“ wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) in der seit dem 21.12.2006 gültigen Fassung aufgestellt. Hierbei entfällt das nach BauGB geregelte Verfahren der Umweltprüfung und der Umweltbericht. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB liegen vor (vgl. Kap. 1).

§13a Abs.2 Satz 4 BauGB lautet

„Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Abs.1 Satz 2 Nr.1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des §1a

Abs.3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig."

Der Bebauungsplan bereitet keinen Eingriff vor, der folglich auch nicht auszugleichen ist. Die festgesetzten Dichtewerte entsprechen der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete, und sind somit Regelfestsetzung.

Losgelöst davon, ob eine formelle Umweltprüfung im Planverfahren stattfindet, oder – wie in vorliegendem Falle - darauf verzichtet werden kann sind dennoch alle Umweltbelange beachtlich und in die Abwägung einzustellen. Die relevanten Umweltbelange beschränken sich auf Emissionen aus der Gebietsnachbarschaft sowie den allgemeinen Verbrauch an Grund und Boden. Diesbezüglich werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen getroffen. Des Weiteren erfolgte eine solarenergetische Überprüfung des Bauvorhabens.

Die geschilderte Vorgehensweise zum Planverfahren ist gerechtfertigt, da der Bebauungsplan zum einen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, nach erfolgter Betriebsverlagerung (Gärtnerei Kind) zum anderen der Nachverdichtung aber auch weiteren Maßnahmen der Innenentwicklung (Quartiersaufwertung mit Ergänzungsneubauten in standortadäquater Art und Umfang) dient.

3. Planinhalt

3.1 Städtebauliche Ziele der Planung

Das Mittelzentrum Saarburg ist aufgrund seiner landschaftlichen Lagegunst, der zentralörtlichen Ausstattung (u.a. Kreiskrankenhaus, Altenheim, Grund-, Haupt- und Realschulen sowie Gymnasium, Bahnhof, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten etc.) und nicht zuletzt wegen des mittelalterlichen Stadtbildes auch ein beliebter Wohnort. Die Bevölkerungszahl wuchs in den letzten 20 Jahren um insgesamt 750 Einwohner und beträgt derzeit rund 6.324 Einwohner. Dies spiegelt sich auch in einer entsprechend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken wieder. Diesem begegnete die Stadt zuletzt mit der Ausweisung von Neubauflächen im Stadtteil Krutweiler sowie mit dem Baugebiet Berggarten/Walles am südöstlichen Stadtrand des Stadtteils Saarburg oberhalb des Krankenhauses. Kleinere Baugebietsentwicklungen erfolgten darüber hinaus in jüngster Vergangenheit mit Nachverdichtungen im Stadtteil Beurig sowie durch die Umnutzung des Gärtnereigrundstücks Kölling (nördlich des hier in Rede stehenden Bereiches) zu Wohnbaugrundstücken.

Mit der vorliegenden Planung soll für das Gelände der Gärtnerei Kind im Saarburger *Staden* eine adäquate zukünftige Nutzung vorbereitet werden. Analog der umgebenden Bebauung, welche sich aus einer mischbaulichen

bzw. gewerblichen Nutzung zu einer Wohnnutzung entwickelt hat, soll das Gelände der Gärtnerei gleichfalls einer allgemeinen Wohnbebauung zugeführt werden. Hierdurch sollen Bauinteressenten, welche in den anderen Baugebieten der Stadt kein geeignetes Grundstück finden (u.A. aufgrund der dort angebotenen Grundstücksgrößen, der Geländeneigung, der Entfernung zum Stadtzentrum etc.) durch das Angebot innenstadtnaher Baugrundstücke in marktgängiger Größenordnung langfristig an die Stadt Saarburg gebunden werden.

Das Baugebiet soll sich in die historische und teilweise denkmalgeschützte Umgebungsbebauung einfügen. Hierzu werden geeignete Regelungen getroffen, wonach sich die künftigen Gebäude hinsichtlich der Dimensionierung und der Gestaltung an der Bestandsbebauung orientieren.

3.2 Städtebauliches Konzept / Erschließungskonzeption

Der zu der Planung erstellte städtebauliche Entwurf, welcher durch den Stadtrat Saarburg in der Sitzung vom 16.04.2009 gebilligt wurde, sieht die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes mit etwa 11 Baugrundstücken vor. Die zugrunde gelegten Grundstücksgrößen betragen zwischen 538 m² und 720 m²; die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei ca. 640 m².

Es ist eine Bebauung mit eingeschossigen Einzelhäusern vorgesehen. Der Ausbau des Dachgeschosses bzw. bei stärker geneigten Grundstücken alternativ auch des Kellergeschosses zu einem weiteren Vollgeschoss soll ermöglicht werden. Die Dächer sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach auszubilden.

Auf den beiden Grundstücken im unmittelbaren Anschluss an den *Staden* soll analog der angrenzenden Gebäude eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen (innerhalb senkrechter Wände) und einem steiler geneigten Satteldach, welches zusätzlich zu einem Vollgeschoss ausgebaut werden kann, realisiert werden.

Es soll eine an die überwiegend historische Umgebungsbebauung angepasste Gestaltung der Gebäude erzielt werden. So wird u.a. eine Dacheindeckung ausschließlich in grauer oder schwarzer Färbung und eine Gestaltung der Außenwände als Putzfassade mit hellem Farbanstrich vorgegeben. Die Zulässigkeit der Verwendung von Fassadenverkleidungen wird maßvoll begrenzt.

Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über eine Stichstraße, welche vom *Staden* rechtwinklig in Geländemitte in das Plangebiet hinein abzweigt. Diese endet in einer Wendeanlage, die einem 3-achsigen Müllfahrzeug den Wendevorgang unter einmaligem Zurücksetzen ermöglicht. Von der Wendeanlage führt eine kurze Stichstraße zur Tiefenerschließung der Fläche in nördlicher Richtung.

Die infrastrukturelle Versorgung der Baugrundstücke kann durch Anschluss an die vorhandenen Netze im *Staden* erfolgen. Das im Plangebiet auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist (mit Ausnahme der Notüberläufe, vgl. hierzu Kap. 5.2) auf diesen zurückzuhalten.

4. Begründung der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung (§9 [1] Nr.1 BauGB)

Das Plangebiet ist vorwiegend zur Errichtung von Wohnhäusern vorgesehen. Im Übrigen soll die Wohnnutzung um nicht störende Einrichtungen (z.B. solcher der Nahversorgung des Gebietes und ähnliche Nutzungen) ergänzt werden können. Daher ist es geboten, für den Neubaubereich die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) zu treffen.

Die Nutzung des Geländes für Gartenbaubetriebe fortzusetzen ist nicht Ziel dieser Planung. Solche Betriebe wurden daher von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gemäß §4 BauNVO ausgeschlossen.

Nicht zulässig sind des weiteren Tankstellen, da sie erfahrungsgemäß ein die Wohnruhe störendes erhöhtes Verkehrsaufkommen zu Tages- und Nachtzeiten verursachen und im allgemeinen hier als gebietsfremde Nutzung angesehen werden. Im Übrigen erfüllt die Lage des Baugebietes aber auch nicht die Voraussetzungen, die an heutige Tankstellenstandorte von Seiten der Betreiber gestellt werden.

Nicht zugelassen wurden ferner Anlagen für sportliche Zwecke, da diese eine erhöhte Schallemission verursachen können.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 [1] Nr.1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl, Trauf- und Firsthöhe der baulichen Anlagen und der Zahl der Vollgeschosse hinreichend bestimmt.

Die höchst ausschöpfbare Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für das gesamte Baugebiet 0,4. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche insbesondere für Stellplätze, Garagen sowie für untergeordnete Nebenanlagen (nach Maßgabe von §19 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl regelmäßig um bis zu 50 % möglich, wenn der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt) wird nicht zugelassen, um die damit einhergehende Bodenversiegelung in angemessener Weise zu reduzieren.

Die zulässigen Gebäudehöhen wurden entsprechend der beabsichtigten Gebäudestaffelung (vgl. Kap. 3.2) differenziert festgesetzt. Demnach beträgt die Traufhöhe für die beiden Gebäude am *Staden*, welche verbindlich zweigeschossig innerhalb senkrechter Wände (zzgl. eines optional als Vollgeschoss ausbaubaren Dachgeschosses) errichtet werden müssen, mindestens 5,50 m und höchstens 6,50 m bei einer zulässigen Firsthöhe von 10,50 m.

Für alle übrigen Gebäude im Plangebiet, welche mit einem Vollgeschoss innerhalb senkrechter Wände und optional einem zum Vollgeschoss ausgebauten Dach- oder Kellergeschoss errichtet werden können, beträgt die Traufhöhe maximal 4,50 m. Die Firsthöhe darf bei diesen Grundstücken ein Maß von 9,50 m nicht überschreiten.

Als untere Bezugspunkte für die festgesetzten Werte ist für die sechs ersten Grundstücke ab Gebietseinfahrt (Grundstücke mit dem Kennbuchstaben „a“ gemäß Planzeichnung) jeweils das Straßenniveau der Erschließungsstraße an dem in der Planurkunde fixierten Messpunkt heranzuziehen. Für die weiter oberhalb gelegenen Grundstücke mit dem Kennbuchstaben „b“ liegt der untere Messpunkt im natürlichen Gelände und wurde, bezogen auf das Urgelände, mit der jeweils bestehenden NN-Höhe im einzelnen in der Planurkunde vermerkt. Nur auf diese NN-Höhen sind zulässigen Gebäudehöhen zu bemessen. Die Einhaltung ist durch einen Vermessungsingenieur nachzuweisen. Gleiches gilt für die Grundstücke mit dem Buchstaben „a“ bezüglich des Nachweises der herangezogenen Straßenhöhe am relevanten Messpunkt.

Die Messpunkte befinden sich im Übrigen regelmäßig an dem topografisch höher gelegenen Schnittpunkt der Baugrenzen mit dem Straßenrand (Kennbuchstabe „a“) bzw. dem Gelände (Kennbuchstabe „b“). Daraus ergibt sich eine talseitig mögliche größere Traufhöhe als diejenige an der Bergseite. Dies ist planerisch gewollt. Zur Vorbeugung überproportionaler Talansichten aller Gebäude wurden aber zusätzliche Regelungen getroffen, wonach die talseitige Wand in ihrer Ansicht ein Maß von 6,75 m (vom künftigen angelegten Erdboden bis zur Oberkante Dachhaut) dennoch nicht überschreiten darf.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 [1] Nr.2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung entsprechend § 23 BauNVO mittels Baugrenzen grundstücksbezogen festgelegt. Die aus den Baugrenzen gebildeten sog. „Baufenster“ für die geplante Wohnbebauung erhalten in Abhängigkeit von der Neigung des jeweiligen Baugrundstücks Tiefen von 11,00 m (stärker geneigte Grundstücke) bzw. 13,00 bis 15,00 m (flacher geneigte bzw. ebene Grundstücke). Sie reflektieren in ihrer Anordnung das gewählte Erschließungssystem, begünstigen die Entstehung eines weitestgehend geschlossenen Siedlungsbildes sowie eine an die Geländebeziehungen angepasste Ausrichtung der Neubebauung.

4.4 Stellung der baulichen Anlagen (§9 [1] Nr.2 BauGB)

Durch die verbindliche Vorgabe der Stellung der baulichen Anlagen auf der überwiegenden Zahl der künftigen Baugrundstücke soll die Entstehung eines weitest gehend geschlossenen Straßenbildes – auch in Ergänzung der Bestandsbebauung entlang des *Staden* - begünstigt werden. Auf den stärker geneigten Grundstücken wurde zur Vorbeugung übermäßiger Geländeänderungen, beispielsweise durch in Gefällrichtung angeordnete Gebäude, die Gebäudestellung grundsätzlich hangparallel festgelegt. Für einzelne Baugrundstücke wurde keine Firstrichtung festgesetzt. Die Stadt will hier eine trauf- oder giebelständige Bauweise wahlweise ermöglichen.

Um den noch nicht näher eingrenzbar Nutzungsansprüchen der künftigen Bauleute mit ausreichender Flexibilität zu begegnen wurde hinsichtlich der Stellung der baulichen Anlagen ergänzend die Vorgabe getroffen, dass im Falle einer durch Planzeichen festgesetzten Firstausrichtung von dieser aber um bis zu 5° abgewichen werden darf.

4.5 Höchst zulässige Zahl der Wohnungen (§9 [1] Nr.6 BauGB)

Die in Teilbereichen exponierte Lage des Baugebietes und die bestehenden örtlichen Verkehrsverhältnisse machen des Weiteren eine Beschränkung der Zahl der voraussichtlich entstehenden Wohnungen im Planbereich erforderlich. Geeignete Regelungen erfolgen im Bebauungsplan durch die Beschränkung der Zahl der Dauerwohnungen auf max. zwei pro Einzelhaus. Insbesondere das durch die Bebauung induzierte zusätzliche Verkehrsaufkommen auf den Erschließungsstraßen kann hierdurch im städtebaulich gebotenen Maße begrenzt werden.

4.6 Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen (§9 [1] Nr. 11 BauGB)

Für die Errichtung des Straßenkörpers und der Anlagen für die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung des Baugebietes kann eine (im Regelfall geringfügige) Grenzüberschreitung durch öffentlichen Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn, Beleuchtungsmasten etc. in Richtung der künftigen privaten Baugrundstücksfläche erforderlich werden. Eine entsprechende Festsetzung, die dies ermöglicht, wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.7 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die der städtebaulichen Planung zugrunde liegende Erschließungskonzeption berücksichtigt aus Wirtschaftlichkeitsgründen am nördlichen Ende der kurzen Stichstraße, welche lediglich zwei Baugrundstücke erschließt, keine Wendemöglichkeit. Daher müssen die Bewohner der durch die kurzen Stichstraßen erschlossenen beiden Baugrundstücke ihre Abfall- und Wertstoff-Sammelbehälter am Tag der – in der Regel 14-tägig stattfindenden – Abholung an der übergeordneten Erschließungsstraße auf hierfür angelegten Flächen vorhalten. Diese wurden durch die Festsetzungen von Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abstellfläche für Abfälle und Abfallbehälter am Tag der Abholung“ baurechtlich gesichert.

Die hierbei zurückzulegende Strecke beträgt im Einzelfall knapp 25 Meter, was als zumutbar angesehen wird.

4.8 Maßnahmen zum Schutz des Bodens (§ 9 [1] Nr.20 BauGB)

Zur Vorbeugung einer übermäßigen Flächenversiegelung auf den Baugrundstücken wurden geeignete Regelungen getroffen, wonach private Zufahrten und Verkehrsflächen mit wasserdurchlässigen (versickerungsaktiven) Materialien zu befestigen sind. Die entsprechenden Flächen können beispielsweise als wassergebundene Decke, HGT-Decke (hydraulisch gebundene Tragschicht), Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster (z.B. aus Einkornbeton), Rasengittersteine, etc. angelegt werden.

Eine analoge Regelung wurde auch für den als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abstellfläche Abfallbehälter für den Abfuhrtag“ festgesetzten Bereich (siehe vorheriges Kapitel) vorgenommen.

4.9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 [1] Nr. 25a BauGB)

Mit der Verpflichtung zur Pflanzung mindestens eines Baumes pro Baugrundstück soll eine Mindestqualität an Begrünung innerhalb des Plangebietes erzielt werden. Dabei ist es den künftigen Bauherren freigestellt, ob sie einen hochstämmigen Obstbaum oder einen mittelkronigen Laubbaum pflanzen, pflegen und erhalten.

Auf die Verwendung standortgerechter Gehölze wird hingewiesen. Vor diesem Hintergrund wurden ergänzende Regelungen getroffen, wonach je Baugrundstück nur ein Nadelbaum als Solitär mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von bis zu 10 Metern gepflanzt werden darf. Weiterhin wurden Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung ausgeschlossen.

4.10 Örtliche Bauvorschriften (§ 88 [6] LBauO i.V.m. §9 [4] BauGB)

Im Vorfeld der (rechtsverbindlichen) Bebauungsplanung wurde ein städtebauliches Konzept mit dem Ziel erstellt, die neuen Baustrukturen einerseits an die vorgefundenen Geländebeziehungen, andererseits an die bestehenden Baustrukturen anzupassen und so eine ortsbildverträgliche Neubebauung zu ermöglichen. Es wurde eine Erschließung mit angemessenen Straßenquerschnitten gewählt. Das städtebauliche Planungskonzept ist zu informativen Zwecken ohne Normcharakter in die Planurkunde als sog. Gestaltungsplan mit aufgenommen worden.

Das Erscheinungsbild eines Neubaugebietes wird aber nicht ausschließlich von der zugrunde gelegten städtebaulichen Konzeption geprägt; vielmehr hat die Gestaltung des Einzelbaukörpers entscheidenden Einfluss auf das Gesamtbild. Daher kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten auch eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der von ihm bebauten Umgebung zu.

Dem Plangeber wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 und 6 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 6 der Bauordnung die Möglichkeit verschafft, in eng definierten Grenzen Einfluss auf die Gestaltung der Baukörper zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, wenn diese auf sachgerechten Erwägungen beruhen und wenn sie eine angemessene Abwägung der privaten Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennen lassen. Nach diesen Vorschriften können Gemeinden durch Satzung Vorschriften unter anderem über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Durchführung gestalterischer Absichten in bestimmten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebietes erlassen. Mit dieser Vorschrift ist der Gemeinde ein Instrument in die Hand gegeben, aufgrund eigener gestalterischer Zielsetzung das Straßen- und Ortsbild „dynamisch zu beeinflussen“. Dabei geht die Befugnis zum Erlass gestalterischer Festsetzungen über die Abwehr von Verunstaltungen hinaus. Sie erfasst die sogenannte positive Gestaltungspflege (vgl. OVG Münster, Urteil vom 7. November 1995 – 11 A 293/94 -, Fundstelle: juris). Die räumliche Begrenzung auf bestimmte bebaute oder unbebaute Teile des Gemeindegebiets bedeutet, dass eine Gestaltungssatzung i.S.d. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO nur wirksam ist, wenn mit ihr eine gebietsspezifische gestalterische Absicht erfolgt wird, die dem Geltungsbereich der Satzung ein besonderes Gepräge gibt. Ein Gestaltungsziel, welches gleichermaßen für alle Ortsteile verfolgt werden könnte, vermag den Erlass einer Gestaltungssatzung nicht zu rechtfertigen (vgl. Jeromin/Schmidt/Lang, Kommentar zur LBauO, Band 1, Stand: November 2000, § 88, Rdnr. 8).

Das Straßen-, Siedlungs- und Ortsbild der Bebauung im Plangebiet soll gebietsspezifisch wie folgt durch die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Regelungen beeinflusst werden:

- a) Für das Gesamtgebiet wird eine einheitliche Dachlandschaft angestrebt. Vor diesem Hintergrund wurden die zulässigen Dachformen für die Gebäude auf den beiden Grundstücke am *Staden* auf Sattel- und Krüppelwalmdach beschränkt. Für alle übrigen Gebäude, welche nicht unmittelbar auf das Straßenbild des *Staden* Einfluss haben, wurden ergänzend zu den vorgenannten Dachformen zusätzlich Walmdächer sowie aufgrund der Hängigkeit im rückwärtigen Gelände auch höhenversetzte Satteldächer zugelassen. Für höhenversetzte Satteldächer wurde jedoch vorgegeben, dass diese ein Versatzmaß von 1,50 m sowohl in der Höhe, als auch in der Breite nicht überschreiten dürfen.
- b) Die Dachneigung wurde unabhängig von der verwendeten Dachform mit mindestens 35° und höchstens 48° festgesetzt. Der gebietsspezifische Charakter des Gebietes wird durch die Vorgabe einer einheitlichen Dacheindeckung, geprägt von Materialien in (pro Gebäude) einheitlicher grauer oder schwarzer Farbgebung, erzielt. Die Zulässigkeit von Dachaufbauten wurde maßvoll begrenzt.
- c) Die Breite der Dachaufbauten (Gauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel) wurde auf jeweils 2,50 Meter beschränkt.
- d) Im Sinne der Pflege der regionalen Baukultur wurde die Verwendung von Putzfasaden mit hellem Farbanstrich für die Gestaltung der Gebäudeaußenwände verbindlich vorgegeben. Die Zulässigkeit von Fassadenverkleidungen wurde maßvoll ergänzt.
- e) Weiterhin waren Regelungen mit dem Ziel einer harmonisch abgestimmten Gestaltung der Freiflächen und Außenanlagen notwendig. Vor diesem Hintergrund dürfen Stützmauern eine gebietsspezifische Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Eine einheitliche Gestaltung mit heimischen Naturstein bzw. als begrünte Mauer wird verordnet. Darüber hinaus dürfen Aufschüttungen und Abgrabungen nur in solchem Maße vorgenommen werden, wie diese für die Errichtung der baulichen Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeausgleichs erforderlich sind. Aufschüttungen und Abgrabungen sind durch weiche Böschungen von mindestens 1:1,5 auszugleichen.
- f) Als bauordnungsrechtliche Regelung wurde ergänzend die Mindestzahl der nachzuweisenden Stellplätze auf dem Baugrundstück mit zwei PKW-Stellplätzen pro Wohnung festgelegt. Hierdurch wird vermieden, dass der öffentliche Straßenraum als Parkraum zweckentfremdet wird, wodurch im Ergebnis die Straßenverkehrsfläche weitgehend minimiert werden konnte. Garagen, die nicht in das Hauptgebäude integriert sind, sind aus stadtgestalterischen Gründen gegenüber der Straße um mind. 5 m zurück zu versetzen und haben einen Abstand von seitlich verlaufenden Straßen von mind. 2 m einzuhalten. Einer ansonsten möglicherweise entstehenden „Enge“ des Straßenbildes wird damit entgegen gewirkt.

Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen geben eine „Leitlinie“ vor. Sie sollen insgesamt eine Grundqualität der künftigen Bauformen im Hinblick auf deren Verträglichkeit und Harmonie untereinander sicherstellen. Sie dienen auch der städtebaulich vorausschauenden Vermeidung von nachbarschaftlichen Konflikten.

Weitergehender Regelungsbedarf wird nicht gesehen.

5. Verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung

5.1 Straßen

Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über eine Stichstraße, welche vom *Staden* rechtwinklig in Geländemitte in das Plangebiet hinein abzweigt. Hierfür wird die Sandsteinmauer entlang des *Staden* im künftigen Mündungsbereich streckenweise aufgebrochen und mit neuen Mauerköpfen versehen. Die geplante Stichstraße enthält eine einheitliche Breite von 5,00 m, welche analog der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06 den Begegnungsfall Pkw / Lkw ermöglicht. Es wird vorgeschlagen, den Straßenraum in eine Fahrbahn von 4,10 m Breite (ausreichend für den Begegnungsfall zweier Personenkraftwagen bei verminderter Geschwindigkeit) und einen gepflasterten Mehrzweckstreifen (für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsnetze und die Aufstellung der Straßenraumbeleuchtung) zu gliedern.

Am nordwestlichen Ende mündet die Erschließungsstraße in eine t-förmige Wendeanlage, die einem 3-achsigen Müllfahrzeug den Wendevorgang unter einmaligem Zurücksetzen ermöglicht. Von dieser Wendeanlage führt eine kurze Stichstraße mit abschnittsweise reduziertem Fahrbahnquerschnitt zur Tiefenerschließung der Fläche in nördlicher Richtung.

In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

5.2 Medienseitige Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Neubaubereiches, u. a. mit Elektrizität und Trinkwasser sowie die Abwasserbeseitigung, kann über die vorhandenen Netze sichergestellt werden. An diese ist anzuschließen. Im Plangebiet sind die Leitungen entsprechend neu zu verlegen und die Hausanschlüsse herzustellen.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in einem zu verlegenden Schmutzwasserkanal DN 200 gesammelt, welcher an den bestehenden Mischwasserkanal „Staden“ anschließt.

Das im Plangebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zurückzuhalten. Hierfür ist ein Rückhaltevolumen von 50l/m² versiegelter Fläche in Form von breitflächigen Mulden, unterirdischen Rigolen oder Brauchwasserzisternen mit eingebautem kontinuierlichen Drosselabfluss nachzuweisen. Die Rückhalteeinrichtungen sind mit einem kontrollierten Notüberlauf an den im Straßenraum zu verlegenden Regenwasserkanal anzuschließen.

Da das oberhalb des Bestandsanwesens Staden Hausnummer 142 entstehende Baugrundstück den Notüberlauf topographiebedingt nicht an den geplanten Regenwasserkanal anschließen kann, werden die Eigentümer dieser Parzelle verpflichtet, die geforderte Rückhaltung um mind. 50% zu überschreiten. Der einzuplanende Notüberlauf der Rückhalteeinrichtung darf dann an den geplanten Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Die Einrichtung von Zisternen und die Nutzung des gespeicherten Wassers zu Brauchwasserzwecken wird ergänzend empfohlen. Solche Anlagen sind jedoch gegenüber dem Gesundheitsamt anzeigepflichtig. Es ist gesetzlich festgelegt, dass die erforderlichen Leistungen farblich zu kennzeichnen sind. Eine Ankoppelung an das öffentliche Netz ist an keiner Stelle zulässig.

Die Abholung der Abfälle erfolgt durch den zuständigen Zweckverband für Abfallwirtschaft im Raum Trier (A.R.T.). Hierzu sind die Hausmüllsammelbehälter am Tage der Leerung an der Erschließungsstraße sowie an der Wendefläche im oberen Teil des Baugebietes bereitzustellen.

Auch die Anlieger der beiden durch die kurze Stichstraße im nördlichen Baugebiet erschlossenen Grundstücke haben die Abfälle auf der hierfür vorgesehenen Fläche im Bereich der Wendeanlage (siehe Planzeichnung) am Abfuhrtag bereit zu stellen. Hierauf wird ausdrücklich hingewiesen.

6. Planverwirklichung

6.1 Verkehrliche Auswirkungen

Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes mit maximal 11 Baugrundstücken und der vorgenommenen Beschränkung der Zahl der entstehenden Wohneinheiten kann davon ausgegangen werden, dass die durch die Planung induzierten Zusatzverkehre im Vergleich zur gegenwärtigen Nutzung als Gärtnereibetrieb mit entsprechendem Kunden- und Lieferverkehr zu keiner Verschlechterung führen.

Den Anforderungen des ruhenden Verkehrs kann innerhalb des Baugebietes entsprochen werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine Deckung des erforderlichen Stellplatzaufkommens innerhalb des Plangebietes gewährleistet, so dass die Entstehung von Stellplatz – Suchverkehr in den angrenzenden Gebieten ausgeschlossen werden kann.

6.2 Vorhandene Nutzungen

Die vorhandene Bebauung im *Staden* im Umfeld des Plangebietes wird mittlerweile fast ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

Beeinträchtigungen der vereinzelt noch vorhandenen Gewerbebetriebe (Polsterei) sind mit Realisierung des Plangebietes erkennbar nicht gegeben, da diese bereits heute in einem wohnbaulich geprägten Umfeld tätig sind. Darüber hinaus liegen die vorhandenen Wohngebäude bereits gegenwärtig wesentlich näher an den Gewerbebetrieben, als es die künftigen Neubauten innerhalb des Plangebietes tun werden.

Auch das Gelände der Glockengießerei wird gegenwärtig einer wohngebietsverträglichen Nutzung in Form eines Museums i.V.m. einem Mehrgenerationenhaus überführt. Vor diesem Hintergrund sind nachteilige Auswirkungen durch die Umnetzung des Gärtnereistandes zu (allgemeinen) Wohnzwecken auf die Umgebungsbebauung nicht zu erwarten.

6.3 Bodenordnung

Für das Plangebiet können die Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung, soweit eigentumsrechtliche Fragestellungen hier in Rede stehen, durch eine private Baulandumlegung (Teilungsvermessung)

geschaffen werden. Die Gemeinschaft aller Eigentümer im Plangebiet hat sich hierzu vertraglich verpflichtet und einen privaten Projektentwickler eingeschaltet, der die Modalitäten für die Eigentümergemeinschaft diesbezüglich übernimmt und gegenüber der Stadt in Verantwortung tritt.

Die Eigentümergemeinschaft wird des Weiteren auf der Basis eines städtebaulichen Vertrages und eines noch abzuschließenden Erschließungsvertrages sowohl alle Leistungen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens als auch alle Erschließungsleistungen im Baugebiet in eigener Verantwortung und auf eigene Kosten durchführen und alle Erschließungsanlagen, nach deren ordnungsgemäßer Herstellung und öffentlicher Abnahme an die Stadt (respektive an die Verbandsgemeindewerke und/oder weitere zuständige Ver- und Entsorgungsträger) zur öffentlichen Widmung kostenfrei übertragen.

Die Vermarktung und Bebauung der künftigen Baugrundstücke obliegt den jeweiligen Eigentümern.

Weitergehender Regelungen bedarf es an dieser Stelle nicht.

6.4 Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Im Plangebiet sind die inneren Erschließungsanlagen, wie in dieser Begründung beschrieben, vollständig neu herzustellen. Die Aufwendungen hierfür belasten den kommunalen Haushalt der Stadt Saarburg nicht, da sie durch die Eigentümergemeinschaft getragen werden. Hinsichtlich der (medienseitigen) Ver- und Entsorgung des Planbereiches werden durch die Eigentümergemeinschaft rechtzeitig die notwendigen vertraglichen Regelungen mit den Trägern der Einrichtungen gemäß den Erläuterungen in dieser Begründung getroffen.

Nach Herstellung der Erschließungsanlagen im Plangebiet werden diese gemäß den noch zu fixierenden vertraglichen Regelungen kosten- und lastenfrei an die Stadt (respektive an die zuständigen Versorgungsträger) übertragen und zur öffentlichen Widmung vorgesehen.

Die Unterhaltung der neuen öffentlichen Straßen und Wege ist Teil der kommunalen Selbstverwaltungsaufgabe. Insoweit im Laufe der Zeit daraus Kosten auf die Stadt zukommen können, steht diesen Ausgaben zwischenzeitlich bereits ein nicht unerheblicher finanzieller Zufluss, z.B. durch Steuerumlageerlöse etc., gegenüber. Diese Lasten sind daher gerechtfertigt.

7. Anhang

Flächenbilanz

Größe des Plangeltungsbereiches	7.696 m²	100 %
davon		
1. Verkehrsfläche	620 m²	8,0 %
2. Fläche für Versorgungsanlagen	3 m²	> 0,1 %
3. Bauland	7.072 m²	91,9 %
davon überbaubare Flächen (GRZ 0,4)	ca. 2.828 m ²	
Anzahl der Wohngebäude	ca. 11	
Durchschnittliche Grundstücksgröße	642 m ²	

Saarburg, den

05.02.2010



- Dixius -
(Stadtbürgermeister)