



Bebauungsplan der Stadt Saarburg, Teilgebiet „Cité Sud“

3. Änderung (vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

Begründung

in der Fassung vom 22.09.2016



Verfahrensstand:

Satzungsausfertigung

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage.....	3
2. Art und Umfang der Änderung.....	3
2.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.2 Textliche Festsetzungen.....	4
2.3 Zeichnerische Festsetzungen	4
3. Übergeordnete Planungen / sonst. Fachplanungen	4
3.1 Regional- und Landesplanung	4
3.2 Flächennutzungsplan	4
3.3 Denkmalpflegerische Belange	4
3.4 Bergbau	5
4. Auswirkungen der Planänderung	6
5. Anlagen.....	7
5.1 Katasterauszug mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches (ohne Maßstab) 7	
5.2 Bebauungsplan (Planzeichnung) in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 15.02.2012 (ohne Maßstab)	8

1. Ausgangslage

Der Stadtrat Saarburg hat in seiner Sitzung am 08.12.2011 den Bebauungsplan für das Teilgebiet "Cité Sud" als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 15.02.2012 erlangte der Bebauungsplan Rechtskraft. In der Folge wurde das Gelände durch die städt. Entwicklungsgesellschaft Saarburg mbH (EGS) erschlossen und die Baugrundstücke an Bauinteressenten veräußert.

Am 26.04.2012 beschloss der Stadtrat Saarburg den Bebauungsplan „Cité Sud“ mit dem Ziel zu ändern, die Zulässigkeit von Wohneinheiten je Doppelhaushälfte von bisher 2 auf künftig 1 zu reduzieren. Diese **1. Änderung** erlangte nach Durchlauf des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens mit Bekanntmachung vom 22.08.2012 Rechtsverbindlichkeit.

Im Zuge der **2. Änderung** wurden die überbaubaren Grundstücksflächen einzelner Baugrundstücke zur Erleichterung der Bebaubarkeit angepasst. Diese Änderung erlangte mit Bekanntmachung vom 18.02.2015 Rechtskraft.

Mit Schreiben vom 01.02.2016 ist die EGS an die Stadt Saarburg mit dem Wunsch herangetreten, den Bebauungsplan für den Bereich der "Cité Sud" zu ändern. Auf dem Flurstück 45/92 in der Flur 16 (Freiflächen zwischen den Anwesen Schadaller Straße Hausnummer 27 und Hausnummer 31) befindet sich im Erdreich ein im Rahmen des Westwalls errichteter Bunker (sogen. B-Werk), welcher unter Denkmalschutz steht.

Eine Bebauung dieses Grundstücks ist zwar grundsätzlich möglich und auch im Bebauungsplan vorgesehen. Da der Bunker jedoch im Zuge einer Bebauung erhalten bleiben muss, reduziert sich die faktisch als Bauland nutzbare Fläche dieses Grundstücks auf einen schmalen Streifen entlang der Erschließungsstraße, auf welchem nur mit erhöhtem Aufwand ein Wohngebäude errichtet werden kann.

Da die vorgenannte Fläche vor diesem Hintergrund an die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke zur Nutzung als Garten- / Grundstücksfreifläche veräußert werden soll, beantragt die EGS mit vorgenanntem Schreiben eine Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel, das Grundstück als private Grünfläche festzusetzen. Durch vorgenannte Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung wird daher im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

2. Art und Umfang der Änderung

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 1032 m² und erstreckt sich ausschließlich auf die durch den Bunker belegte Parzelle 45/92 in der Flur 16 der Gemarkung Saarburg. Die Notwendig zur Einbeziehung angrenzender Parzellen in den Planänderungsbereich ist nicht gegeben.

2.2 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der bisher gültigen Fassung (gemäß 1. Änderung) bleiben von der hier in Rede stehenden 3. Änderung unberührt und gelten weiter fort.

2.3 Zeichnerische Festsetzungen

Im Zuge der Planänderung soll die Festsetzung des Flurstücks 45/92 als Wohnbaufläche einschl. der darauf festgesetzten straßenseitigen und rückwärtigen Baugrenze zurückgenommen und durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche ersetzt werden. Die Änderung ist geboten, da das Grundstück aufgrund des im Erdreich befindlichen Bunkers (dessen ehem. oberirdische Bauteile gesprengt wurden) dauerhaft nicht bebaut werden kann. Im Übrigen wird durch die Planänderung auch den Vorgaben des Denkmalschutzes entsprochen. Die mit der Planänderung bezweckte Festsetzung als private Grünfläche entspricht der künftigen Nutzung dieser Fläche als Teil der privaten Grundstücksfreifläche.

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 Bebauungsplanänderung nicht entgegenstehen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg ist der Planänderungsbereich wie das gesamte Baugebiet "Cité Sud" als Wohnbaufläche dargestellt. Im Zuge der Konkretisierung einer solchen Darstellung kann durchaus für Teilflächen die Festsetzung als private Grünfläche erfolgen, ohne dass hierdurch die mit der Flächennutzungsplanung vorgegebene Entwicklung von Wohnbauflächen insgesamt in Frage gestellt würde. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass die hier in Rede stehende 3. Änderung dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entspricht.

3.3 Denkmalpflegerische Belange

Nach dem aktuellen Verzeichnis der Kulturdenkmäler der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz ist die im Planänderungsbereich gelegene, teilweise gesprengte Bunkeranlage Teil des Strecken- und Flächendenkmals

"Westbefestigung" (Westwall und Luftverteidigungszone West). Zu den Gründen der Unterschutzstellung führt die Generaldirektion Kulturelles Erbe wie folgt aus:

"Die Bedingungen seiner Entstehung und Zerstörung sind Monumente der Weltgeschichte, die den Westwall zum anschaulichen Zeugnis historischer Ereignisse besondere Bedeutung machen. Seine architektonischen und oberflächengestaltenden Überreste geben Zeugnis von der Entwicklung der Wehrbau- und Befestigungstechnik in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts sowie ihrer weltanschaulichen Beweggründe. An seiner Erhaltung besteht daher ein grundsätzliches öffentliches Interesse, insbesondere aus geschichtlichen Gründen (...). Entsprechend seiner eine Tiefenstaffelung einbeziehenden Konzeption ist der Westwall ein Strecken- und Flächendenkmal; (...). Der Westwall ist ein historisches Objekt ungewöhnlichen Ausmaßes, das die aktuellen Landes- und sonstigen Verwaltungsgrenzen vielfach überschreitet."

Mit der hier in Rede stehenden Planänderung wird die denkmalfachliche Vorgabe einer dauerhaften Sicherung der Reste der Bunkeranlage unterstützt, da mit Inkrafttreten der Planänderung eine bauliche Nutzung des Grundstückes weitestgehend ausgeschlossen wird (s. u.).

3.4 Bergbau

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde durch das Landesamt für Geologie und Bergbau mit Telefax vom 24.06.2016 mitgeteilt, dass innerhalb des Planänderungsbereiches kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt. Weiterhin wurde mitgeteilt, dass dem Landesamt Hinweise zum ehem. Bergbau auf Erze in der Gemarkung Saarburg vorliegen und dass durch die Aufarbeitung der Erze in unmittelbarer Nähe der Förderstellen bzw. –schächte stark metallhaltige Aufbereitungsrückstände angefallen sind, die in der Regel ortsnah ungesichert abgelagert wurden. Da dem Landesamt jedoch keine konkreten Angaben über Kontaminationsbereiche, Schadstoffspektren u. ä. vorliegen wird empfohlen, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch umweltgeologische Untersuchungen zu überprüfen.

Diese Stellungnahme hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 22.09.2016 zur Kenntnis genommen.

4. Auswirkungen der Planänderung

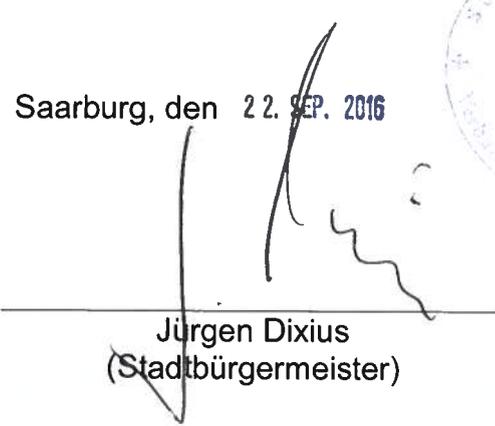
Durch die vorliegende Planänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die vorgenommene Änderung wirkt sich lediglich auf ein Flurstück aus, welches nach Rechtskräftigkeit der Änderung nicht mehr als Bauland genutzt werden kann, sondern als private Grünfläche als Teil der privaten Hausgärten genutzt werden soll. Hierdurch entsteht kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Im Gegenteil wird der bisher zulässige Versiegelungsgrad (Möglichkeit zur Errichtung eines Einfamilienhauses einschl. zugehöriger Nebenanlagen) nahezu vollständig aufgegeben und auf die auf einer Grünfläche zulässige Versiegelung reduziert. Auf eine erneute Betrachtung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde vor diesem Hintergrund verzichtet.

Durch die Westnetz GmbH wurde mit Schreiben vom 23.05.2016 mitgeteilt, dass diese den auf das Grundstück verlegte Stromanschluss zurückbauen wird, sobald die Änderung des Bebauungsplans rechtskräftig ist.

Den Anforderungen des Denkmalschutzes wird mit der vorliegenden Planänderung entsprochen. Weitergehende Auswirkungen werden durch die Planänderung erkennbar nicht hervorgerufen.

Saarburg, den 22. SEP. 2016





Jürgen Dixius
(Stadtbürgermeister)

5. Anlagen

5.1 Katastrerauszug mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches (ohne Maßstab)



Die Plangrundlage erfüllt die Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung.
(Stand der Planunterlage: 09.05.2016)
©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15

