

Bebauungsplan der Stadt Saarburg Teilgebiet „Oberste Taubhausflur“

Begründung (Teil 1: Städtebaulicher Teil)

GEMARKUNG: Saarburg
FLUR: 6

Dipl.-Ing. H.-P. Stolz
Stadtplaner SRL
Maarstr. 25
54292 Trier

Tel.: 0651/24026
eMail: Stolz.Kintzinger@t-online.de

Mai 2005
erg. März 2006

1.0	ALLGEMEINES.....	3
1.1	VORBEMERKUNG	3
1.2	GEBIETSABGRENZUNG	3
2.0	PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	3
3.0	DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF	4
3.1	STÄDTEBAULICHE KONZEPTION	4
3.1.1	Allgemeines	4
3.1.2	Städtebauliche Zielvorgaben.....	4
3.1.3	Topographische Situation.....	4
3.1.4	Nutzungsverteilung.....	5
3.1.5	Erschließung	5
4.0	LANDESPFLEGE	6
5.0	VER- UND ENTSORGUNG	6
5.1	SCHMUTZ- UND NIEDERSCHLAGSWASSER	6
5.2	WASSERVERSORGUNG.....	7
5.3	STROMVERSORGUNG.....	7
6.0	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN	7
7.0	ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN.....	7
8.0	KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.	
9.0	FLÄCHENBILANZ ... FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.	

1.0 ALLGEMEINES

Die Begründung zum B-Plan besteht aus mehreren Teilen:

- Städtebaulicher Textteil (Teil 1)
- Umweltbericht (Teil 2)

1.1 VORBEMERKUNG

Erfordernis zur Ausweisung und Aufstellung des B-Planes gem. § 1(3) BauGB

Die Stadt Saarburg hat mit Beschluß vom 27.05.2004 einem Antrag der Bauherrengemeinschaft zur Aufstellung eines Bebauungsplanes stattgegeben. Die Maßnahme soll in Trägerschaft der Bauherrengemeinschaft durchgeführt werden. Entsprechende städtebauliche Verträge sind in Vorbereitung und werden vor Satzungsbeschluß beurkundet.

Im rechtswirksamen FNP sind die neuen Bauflächen als Wohnbauflächen dargestellt. Die Stadt Saarburg ist gehalten, gem. § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB den Bebauungsplan aufzustellen. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 28.04.2005 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Es liegen bereits konkrete Nachfragen nach Baustellen vor. Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist neben der Bedarfsfrage die topographische Situation sowie die Bereitschaft zur Neuordnung der Grundstücke.

Der vorgesehene Geltungsbereich ist der beigelegten Karte zu entnehmen.

1.2 GEBIETSABGRENZUNG

Das Plangebiet erstreckt sich auf Teilbereiche der Gemarkung Saarburg, Flur 6

Flurstücksnummern: 134/1, 146/2 tlw. 149, 151/2, 153/1.

Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.

2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Planungsgrundlage sind:

- landespflegerischer Planungsbeitrag (Umweltbericht) und die im Zusammenhang mit der Abstimmung der landespflegerischen Zielvorstellungen erzielten Ergebnisse
- Entwässerungstechnische Konzeption

Die aus der Bewertung des aktuellen Zustands abgeleiteten landespflegerischen Zielvorstellungen sind in Teil 2 (Umweltbericht) dargelegt.

3.0 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF

3.1 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

3.1.1 Allgemeines

Anlaß der Gebietsausweisung sind konkrete Nachfragen nach Baugrundstücken. Aufgrund der landespflegerischen Bestandsbewertung ergeben sich keine Vorgaben bzw. Nutzungseinschränkungen.

3.1.2 Städtebauliche Zielvorgaben

Als städtebauliche Zielvorgaben sind anzusehen:

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung sind folgende Themenbereiche als städtebauliche Zielvorgaben zu behandeln. Regelungsbedarf besteht neben den allgemeinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Belangen insbesondere hinsichtlich folgender Punkte:

Ausweisung von Flächen für:

- „allgemeines Wohngebiet“ (WA)
- Festlegung bezüglich Art- und Maß der baulichen Nutzung, insbesondere des zulässigen Gebäudevolumens sowie der Anzahl der Wohneinheiten.
- Gestalterische Festlegungen. Die Regelungen bezüglich Dacheindeckung, Fassadenmaterial u.a. sind das Ergebnis von Vereinbarungen zwischen der Eigentümergemeinschaft und der Stadt Saarburg. Deren Einhaltung wird im städtebaulichen Vertrag nochmals fixiert.

Die Eignung des Geländes wurde im Rahmen des landespflegerischen Planungsbeitrages sowie der Vorarbeiten zum Entwässerungskonzept festgestellt.

Die vorliegenden Untersuchungen kommen insgesamt zu dem Ergebnis, daß der zur Ausweisung von Bauflächen vorgesehene Standort die Anforderungen gem. § 1 Abs. 5 BauGB erfüllt.

3.1.3 Topographische Situation

Bei dem überplanten Gelände handelt es sich um eine fast ebene Fläche. Die Geländesituation wurde durch eine örtliche Geländeaufnahme festgestellt. Das Ergebnis der Geländeaufnahme ist in Form von Höhenschichtlinien in Verbindung mit der Darstellung von Einzelhöhen in den Bebauungsplan übernommen worden.

3.1.4 Nutzungsverteilung

Die jeweils zulässigen Nutzungen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung sind durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt.

Entsprechend den Vorgaben des Stadtrates wird der Bebauungsbereich als „allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Dabei ist der Rat nach eingehender Beratung zu der Meinung gelangt, daß die Nutzungen gem. § 4(2)2 sowie Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO nicht dem angestrebten Gebietscharakter entsprechen und daher nicht zugelassen werden sollen.

Um sich der umgebenden Baustruktur anzupassen werden generell max. zwei Vollgeschosse zugelassen. Die Trauf- und Firsthöhe wird als maximal Höhe festgesetzt. Oberhalb des zweiten Vollgeschoß sind i.V.m. Flachdächern Baukörper im Sinne des § 2 Abs. 4 LBauO zulässig. Der Baukörper muß hierbei mind. 2,0 m gegenüber der Außenwand zurückversetzt werden.

Die vorgeschlagene Grundstücksteilung des Baugebietes berücksichtigt die unterschiedlichen Bauformen, die im Plangebiet umgesetzt werden sollen. Im Einmündungsbereich „Marienweg“ wird die Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppe angestrebt. In der Mitte des Plangebietes sind die Voraussetzungen zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern geschaffen. Die Begrenzung der Wohneinheiten erfolgt überwiegend über die Festlegung der maximal zulässigen GRZ, der Anzahl der Geschosse sowie die maximale Gebäudehöhe. In den übrigen Bereich ist die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern geplant. Die Gebäudestellung sollte im gesamten Plangebiet frei wählbar sein.

Bei der Festlegung der maximal zulässigen Obergrenzen für Grundflächenzahl (GRZ) und Geschößflächenzahl (GFZ) werden die Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 (4) und § 20 (3) BauNVO zugelassen. Die gegenüber „normalen“ Neubaugebieten höhere Verdichtung wird mit der Nähe zum Ortskern begründet.

3.1.5 Erschließung

Das Plangebiet wird über eine neue Verbindung mit einer Ausbaubreite von insgesamt 5,00 m zwischen „Marienweg“ und „Irscher Straße“ an den übergeordneten Verkehr angeschlossen.

Für das neu zu bildende Grundstück im Bereich der Ordnungsziffer 4 erfolgt die Anbindung an den Marienweg. Der Einfahrtsbereich ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Bei der öffentlichen Verkehrsfläche werden keine separaten Gehwege im B-Plan festgesetzt. Die exakte Aufteilung der gesamten öffentlichen Verkehrsfläche ist dem späteren Projekt vorbehalten. Der Bebauungsplan setzt nur die Gesamtbreite der öffentl. Verkehrsfläche fest.

4.0 LANDESPFLEGE

Die notwendigen Festsetzungen des landespflegerischen Planungsbeitrages (Umweltbericht) sowie die Anforderungen des § 17 LPflG wurden in den B-Plan integriert. Siehe hierzu die textlichen Festsetzungen sowie den als Bestandteil der Begründung beigefügten landespflegerischen Planungsbeitrag zum B-Plan (Umweltbericht)

Die im Sinne des Landespflegegesetzes erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) werden, soweit nicht innerhalb des Plangebietes zu realisieren, außerhalb des Plangebietes durch Grundbucheintrag oder durch Eintrag einer öffentlich-rechtlichen Baulast im Baulastenverzeichnis abgesichert.

Siehe hierzu Teil 2 der Begründung (landespflegerischer Planungsbeitrag)

5.0 VER- UND ENTSORGUNG

5.1 SCHMUTZ- UND NIEDERSCHLAGSWASSER

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluß an das öffentliche Netz bzw. die vorhandenen Leitungen sichergestellt. Für die Entsorgung wurde im Auftrag der Bauherrengemeinschaft durch das Ing.-Büro Deges-Bah ein Vorprojekt erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Voruntersuchungen wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Bezüglich der Niederschlagswasserbewirtschaftung hieraus ein Kurztext als **Zitat**:

Das Neubaugebiet „Taubhausflur“ liegt zwischen der Irscher Straße und dem Marienweg, in einer zum Teil, bebauten Fläche bzw. Nutzgärten. Durch Anlegung einer Verbindungsstraße zwischen beiden vorgenannten Straßen wird hier ein Baugebiet erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes wird in der o.g. Erschließungsstraße verlegt. Aufgrund des hier vorhandenen Entwässerungssystems (Mischsystem) im Bereich der Irscher Straße der Ortslage Saarburg, wird ab der Anbindung an das Mischsystem - innerhalb des Baugebietes - ein Trennsystem vorgesehen. Die Zusammenführung des Regenwasserkanals und Schmutzwasserkanals wird kurz vor dem Anschluss an den Mischwasserkanal hergestellt. Damit soll die Möglichkeit erhalten bleiben, später evtl. in der Irscher Straße ein Trennsystem aufzubauen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aus geologischen und topographischen Gründen nicht möglich. Es wird jedoch empfohlen, das Niederschlagswasser der Grundstücke in einer Zisterne zurückzuhalten und den Überlauf an den Regenwasserkanal anzubinden.

Aufgrund der nachfolgenden Ermittlung der versiegelten Fläche:

Massenberechnung

Aufstellung Flächen:

Verkehrsfläche	883,86	qm
Häuser	2.370,56	qm

Grünfläche:	8.421,86	qm
Flächen insgesamt:	11.676,28	qm
Berechnung der Ausgleichsfläche:		
Verkehrsfläche	883,86 x 0,9 =	795,47 qm
Häuser	2.370,56 x 0,8 =	1.896,45 qm
Grünfläche	8.421,86 x 0,15 =	1.263,28 qm
		3.955,20 qm
3.955,20 qm x 50 l/qm = 197.760,00 cdm = 197,76 cbm		

ergibt sich ein erforderliches Volumen für den Ausgleich der Wasserführung von ca. 200 cbm. Eine Rückhaltung vor Ort ist aufgrund der Platzverhältnisse nicht zu empfehlen. Dieses kann jedoch im Einzugsgebiet des Vorfluters Leuk/Saar erfolgen.

Laut Aussage der Verbandsgemeindewerke kann die vorhandene Leitung in der Irscher Straße diesen Abfluss aufnehmen.

Für das Grundstück neben Parzelle 9 muss ein separater Hausanschluss verlegt werden. Hier ist eine Grunddienstbarkeit erforderlich.

Zitat Ende

5.2 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung des Baugebietes wird über das Wassernetz der Verbandsgemeinde Saarburg gewährleistet. Eine Verbindungsleitung von der Irscher Straße bis zum Marienweg wird vorgesehen.

5.3 STROMVERSORGUNG

Die Energieversorgung ist durch Anschluß an die vorh. Versorgungsleitungen sicherzustellen.

Nähere Einzelheiten werden mit dem RWE abgestimmt.

6.0 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Das überplante Gebiet hat eine Größe von rd. 1,0 ha. Die Flächen befinden sich ausschließlich in Privatbesitz. Die Neuordnung erfolgt auf freiwilliger Basis. Bodenordnungsmaßnahmen sind durch die Bebauungsplanausweisung nicht ausgelöst.

7.0 ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN

Nachfolgende Ausführungen bezüglich der Abweichung von landespflegerischen Zielen ist dem Umweltbericht als Auszug entnommen:

Der größte Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes besteht aus Grünland, das zum Teil extensiv genutzt wird. Darüber hinaus befindet sich im Geltungsbereich

aktuell eine Gaststätte mit Wohneinheit und umliegenden kleineren Nebengebäuden, die teilweise baufällig sind sowie am Nordwestrand ein Einfamilienhaus.

Durch die geplante Bebauung wird das für den Arten- und Biotopschutz wertvolle Extensivgrünland zerstört sowie einige erhaltenwerte Obst- und Laubbäume beseitigt.

Die Bodenfunktionen gehen durch Versiegelung auf Teilflächen dauerhaft verloren.

Für das Ortsbild wird sich durch die Bebauung in Teilbereichen eine Verbesserung ergeben, da unansehnliche Lagerflächen und baufällige Gebäude und Schuppen beseitigt werden. Andererseits werden potentiell für die Naherholung geeignete Freiflächen überbaut, so dass ein geschlosseneres Siedlungsbild entsteht.

Da die Eingriffe in den Naturhaushalt, insbesondere der Verlust des Extensivgrünlands und des belebten Bodens nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden können, sind externe Ausgleichsmaßnahmen im Umfang von ca. 7.900 m² erforderlich.

Weiter Ausführungen siehe „Umweltbericht“

Abwägung

In den Beteiligungsverfahren gem. § 3 und § 4 BauGB wurden *keine / folgende* abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.

Ergänzen vor Satzungsbeschluß

8.0 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Art	Masse	EP netto €	GP netto €
1. Öfftl. Verkehrsfläche	923 m ²	105	96.915
2. Straßenbeleuchtung	5 Stck	1.800	9.000
3. Entwässerung			182.620
4. Wasserversorgung (inkl. HA)			42.150
5. Externe Ausgleichsmaßnahme			2.400

Summe (Netto)

ca. **333.085**

zuzüglich Grundstückskosten, Baunebenkosten (ca. 15% der Baukosten), MWSt. und Verfahrenskosten der Umlegung

Kostenangaben:

- (3) (4)

Ing.-Büro Deges-Bah, Trier

- Bepflanzungen (5)

Bielefeld+Gillich+Heckel, Trier

Die Umlage der Erschließungskosten erfolgt gemäß der gültigen Beitragsordnung der Stadt Saarburg bzw. wird in einem separaten städtebaulichen Vertrag geregelt.

9.0 FLÄCHENBILANZ

	Σm^2 ca.	$\Sigma \%$ ca.
Gesamtfläche	11.344	100,0
• Öffentliche Verkehrsfläche	932	8,2
• Öffentliche Grünfläche	144	1,3
Netto-Bauflächen „Allgemeines Wohngebiet“	10.268	90,5

Saarburg, den

.....