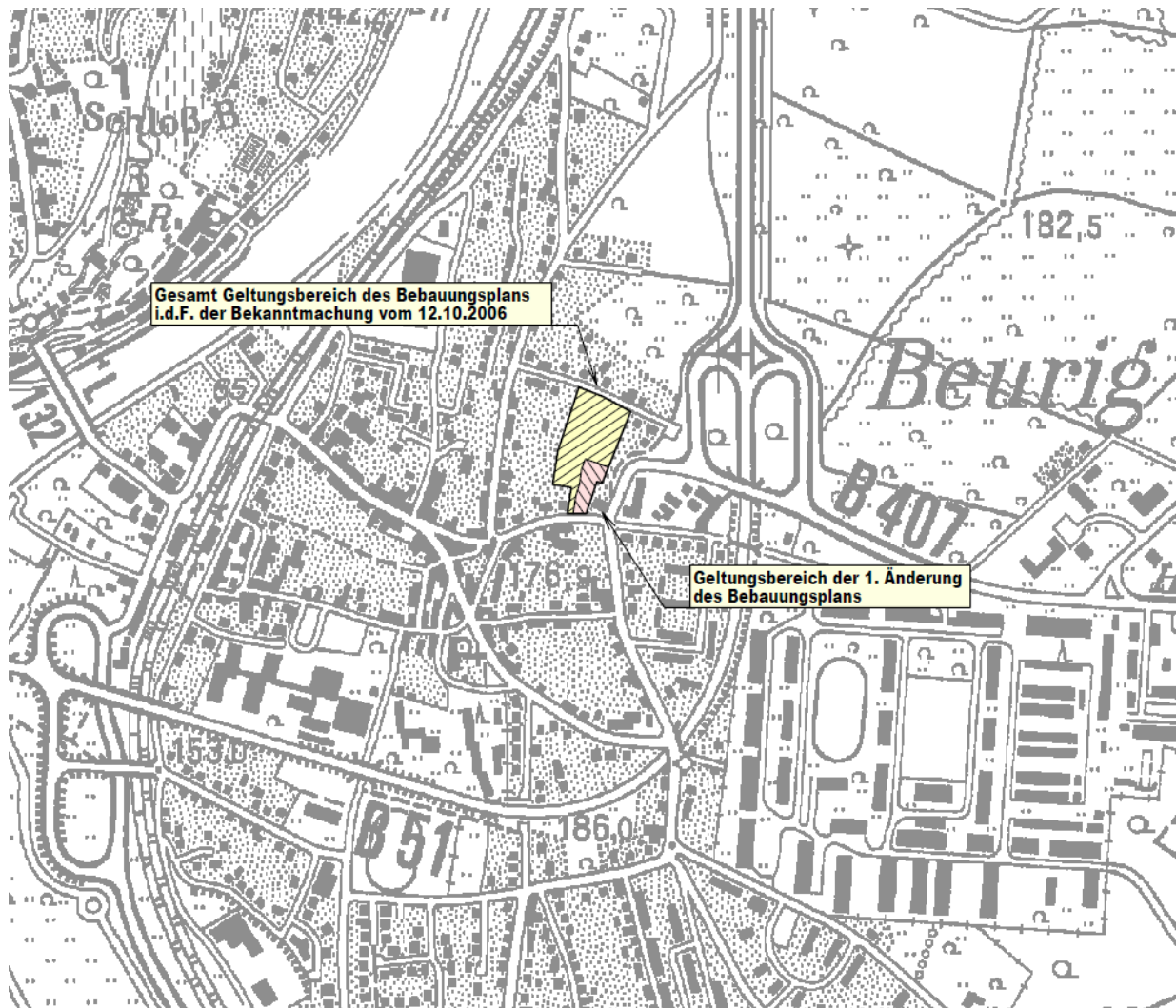


Verbandsgemeinde Saarburg

**Bebauungsplan der Stadt Saarburg
Teilgebiet „Oberste Taubhausflur“ – 1. Änderung**

Verfahren gemäß § 13 BauGB „vereinfachtes Verfahren“



Stand: Satzungsausfertigung (Juli 2015)

Bearbeitung:

B.K.S. Ingenieurgesellschaft



**für Stadtplanung, Raum-
und Umweltplanung mbH**
Maximinstraße 17b 54292 Trier
Tel.: +49 (0) 651 / 14756 - 0
Fax: +49 (0) 651 / 299 78
www.bks-trier.de info@bks-trier.de

Inhaltsverzeichnis

1.	AUSGANGSLAGE, ANLASS, ZIELE UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	2
2.	LAGE, GRÖÖE UND ABGRENZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS.....	2
3.	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	2
4.	ÄNDERUNGSUMFANG	3
5.	ERSCHLIEÖUNG	4
6.	BERGBAU.....	4
7.	RADON.....	4
8.	ERGEBNIS DER ABWÖGUNG	6
9.	BODENORDNENDE MAÖNAHMEN / UMSETZUNG DER PLANUNG	11
10.	WIRTSCHAFTLICHE VERHÖLTNISSE	11
11.	NATURSCHUTZFACHLICHE BETRACHTUNG.....	12
11.1.	EINLEITUNG/GRUNDSATZ	12
11.2.	BETRACHTUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÖTER	12
11.2.1.	Schutzgut Mensch	12
11.2.2.	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	12
11.2.3.	Schutzgut Boden	12
11.2.4.	Schutzgut Wasser.....	12
11.2.5.	Schutzgut Luft und Klima	12
11.2.6.	Schutzgut Landschaft	13
11.2.7.	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgöter	13
11.2.8.	Wechselwirkungen.....	13
11.3.	PROGNOSE ÖBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS	13
11.3.1.	Prognose öber die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtrealisierung der Änderung.....	13
11.3.2.	Prognose öber die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchföhrung der Planung (Änderung des Bebauungsplanes)	14
11.4.	GEPLANTE MAÖNAHMEN ZUR KOMPENSATION NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN	14
11.5.	DARSTELLUNG DER IN BETRACHT KOMMENDEN ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	14

1. Ausgangslage, Anlass, Ziele und Erfordernis der Planung

Der aus dem Jahr 2006 stammende Bebauungsplan der Stadt Saarburg für das Teilgebiet „Oberste Taubhausflur“, soll in einem kleinen Teilbereich an veränderte Planungsziele angepasst werden.

Mit der Änderung wird bezweckt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für konkrete Bauabsichten auf Flächen im südöstlichen Bereich des Baugebietes zu schaffen. Die im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehenen Baufenster zusammen mit der Anzahl der zulässigen Wohnungen und der Bauweise entsprechen nicht mehr den Planungsabsichten der Grundstückseigentümer und der Stadt Saarburg. Diese beabsichtigen eine teilweise Neuparzellierung der vorhandenen Grundstücke vorzunehmen. Auf Grund dieser Neuparzellierung sind Anpassungen der Baufensterbreiten, -tiefen und der Anzahl der Baufenster und damit die Änderung des Bebauungsplans notwendig. Die Grundzüge der Planung (das planerische Grundkonzept des Gesamtbebauungsplanes an sich) werden hierdurch nicht berührt. Die Änderung kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß den Vorschriften des § 13 BauGB vorgenommen werden.

Indes kann die angestrebte Änderung der Planungsinhalte für diesen Bereich aber nicht auf dem Wege der Befreiung und auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden, da die beabsichtigte Modifizierung mit den bestehenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vereinbar ist und im Bebauungsplan auch nicht als Ausnahme vorgesehen war. Es besteht in der Folge ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

Mit der Bekanntmachung der geänderten Satzung des Bebauungsplans werden die neuen Festsetzungen der geänderten Satzung für den Teilbereich des Bebauungsplans an die Stelle der bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes treten. Die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen treten für den Änderungsbereich außer Kraft.

2. Lage, Größe und Abgrenzung des Änderungsbereichs

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes ist der Planurkunde zu entnehmen. Die Änderung erstreckt sich insgesamt nur auf den Bereich, der die nachfolgend aufgelisteten Flurstücke umfasst:

Flur 6:

Flurstück Nrn.: 151/15, 151/31, 151/32;

Größe: ca. 2.476 m²

Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde, welche am 06. Februar 2015 durch die Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg ausgegeben wurde.

3. Planungsrechtliche Situation

Die hier in Rede stehende 1. Änderung des Bebauungsplanes entspricht den beabsichtigten Planungszielen der Stadt Saarburg.

Hinsichtlich 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. Änderungsumfang

Mit der vorliegenden Änderung sollen die bisherigen planungsrechtlichen Regelungen in einem Teilbereich geringfügig modifiziert werden.

Hierzu ist es erforderlich, den rechtskräftigen Bebauungsplan in der Fassung vom 12.10.2006 innerhalb des Änderungsbereiches (vgl. Kap. 2) anzupassen. Es erfolgen Änderungen an den textlichen und den zeichnerischen Festsetzungen.

Die bisherigen getroffenen textlichen Festsetzungen werden für den Geltungsbereich der 1. Änderung um die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten in einem bestimmten Bereich geändert bzw. ergänzt. Des Weiteren erfolgen Änderungen zur Bauweise für den gesamten Änderungsbereich. Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der 1. Änderung ersetzen für den Geltungsbereich der 1. Änderung die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes i.d.F. des Satzungsbeschlusses vom 12.10.2006.

Die folgende Auflistung beschreibt die Änderungen im Einzelnen:

- Als Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- Die Grundflächenzahl bleibt für das „WA“ auf 0,4 festgesetzt.
- Die Geschossflächenzahl bleibt für das „WA“ auf 0,8 festgesetzt.
- Die Anzahl der Vollgeschosse bleibt auf II festgesetzt.
- Die bisherigen Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe bleiben für die nördlichen beiden Baufenster mit der Kennzahl „6“ und „7“ auf 7,0m Traufhöhe und 10,0m Firsthöhe ab Oberkante der Erschließungsstraße festgesetzt. Es wird wie bisher für die beiden Baufenster keine Dachform und keine Hauptfirstrichtung vorgegeben.
- Für das südliche Baufenster mit der Kennzahl „5“ (Eckbereich „Irscher Straße“ und „Marienweg“) werden die bisherigen Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe wie folgt geändert: Die Traufhöhe wird auf 7,50m und die Firsthöhe wird auf 11,0m ab Oberkante der Erschließungsstraße „Irscher Straße“ in Wandmitte festgesetzt. Es werden für das Baufenster die Dachformen Satteldach „SD“ und Krüppelwalmdach „KWD“ mit entsprechenden Dachneigungen von 25° bis 48° vorgegeben. Zudem wird eine Hauptfirstrichtung für dieses Baufenster vorgegeben.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen festgesetzt werden, werden entlang der Erschließungsstraße „Marienweg“ in drei Baufenster aufgeteilt – Baufenster mit den Kennzahlen „5“, „6“ und „7“. Die Tiefe der nördlichen beiden Baufenster mit den Kennzahlen „5“ und „6“ wird vergrößert.
- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird für das nördliche Baufenster mit der Kennzahl „7“ von 2 Wohnungen (Wo) auf 5 Wo erhöht. Die Bauweise wird von Einzelhausbebauung auf eine offene Bebauung geändert.
- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen bleibt für das mittlere (Kennzahl „6“) und das südliche Baufenster (Kennzahl „5“) auf 2 Wohnungen (Wo) festgesetzt. Die Bauweise wird jedoch für beide Baufenster von einer Einzelhausbebauung auf eine Einzel- und Doppelhaus Bebauung geändert.
- Für das nördliche Baufenster mit der Kennzahl „7“ sind pro Wohnung jeweils mindestens zwei Pkw-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. An Stelle von Stellplätzen können auch Garagen/Carports nachgewiesen werden
- Die übrigen hier nicht genannten Festsetzungen werden von der 1. Änderung nicht berührt und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

5. Erschließung

Näherer erschließungstechnischer Erläuterungen bedarf es im Rahmen dieser Begründung nicht, da die Erschließung bereits vollständig vorhanden ist. Soweit Hausanschlüsse ggf. neu herzustellen oder anzupassen sein werden, erfolgt dieses zu Lasten der Verursacher.

6. Bergbau

Der nördliche Teil des Bebauungsplanes „Oberste Taubhausflur“ liegt im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes „Ockfen“. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

7. Radon

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit einem erhöhten und lokal hohem Radonpotenzial (40 – 100 kBq/cbm) (Radonvorsorgegebietsklasse II).

Das Bundesamt für Strahlenschutz gibt zum Thema Radonbelastung detailliertere Informationen auf seiner Internetseite und in verschiedenen Broschüren.

Radon kommt überall auf der Welt vor. Es entsteht im Boden ständig durch Zerfall von dort vorhandenem Radium. Aus allen Materialien, in denen Uran vorhanden ist, vor allem aus dem Erdboden, wird Radon freigesetzt und gelangt in die freie Atmosphäre oder in die Innenraumluft von Gebäuden. Die Radonkonzentration in der Bodenluft und die Gasdurchlässigkeit des Bodens sind entscheidend dafür, wie viel Radon im Untergrund zum Eintritt in ein Gebäude zur Verfügung steht. Das aus dem Erdreich aufsteigende Radon verdünnt sich in der Atmosphäre. Das natürlich vorkommende radioaktive Edelgas Radon gelangt aus dem geologischen Untergrund in Gebäude, wenn diese im Boden berührenden Bereich nicht dicht sind.

In Deutschland existieren zur Radonkonzentrationen in Gebäuden und in der Bodenluft derzeit keine verbindlichen Regelungen, jedoch wurde in einem Gesetzesentwurf für ein Radonschutzgesetz vom 22.03.2005 ein Zielwert von 100 kBq/cbm für die Innenraumluft für Neu- und Altbauten genannt. Der Zielwert orientiert sich an dem nachweislich erhöhten Lungenkrebsrisiko, dass ab einer Konzentration von 140 Bq/cbm zu beobachten ist. Anhand dieses Zielwertes sollen Maßnahmen zum radonsicheren Bauen bei Neubauten sowie für Sanierungen bestehender Gebäude geregelt werden. Zur Realisierung wurden hierzu sogenannte Radonvorsorgegebiete festgelegt, deren Klasseneinteilung sich an der Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft orientiert. Der Gesetzesentwurf definiert hierbei folgende Klassen:

- Radonvorsorgegebiet I: 20.000 bis 40.000 Bq/m³
- Radonvorsorgegebiet II: über 40.000 bis 100.000 Bq/m³
- Radonvorsorgegebiet III: über 100.000 Bq/m³

Die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons schwankt in kurzen Zeiträumen sehr stark. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich.

Das Bundesamt für Strahlenschutz empfiehlt in einem Infoblatt „Maßnahmen zum Schutz vor erhöhten Radonkonzentrationen in Gebäuden“ Folgendes:

„Neu zu errichtende Gebäude sollten so geplant werden, dass in den Aufenthaltsräumen Radonkonzentrationen von mehr als 100 kBq/m³ im Jahresmittel vermieden werden. Um dieses Ziel zu erreichen, sind bereits in vielen Fällen Maßnahmen ausreichend, die beim Bauen gemäß Stand der Technik ohnehin angewendet werden. Für Standorte mit hohen Radonkonzentrationen oder einer hohen Permeabilität des Baugrundes wurden aber auch zusätzliche Maßnahmen entwickelt und erprobt. Um die im Einzelfall erforderlichen Maßnahmen auszuwählen, sollten an solchen Baustandorten zunächst die Radonkonzentrationen in der Bodenluft gemessen werden.“

Aus diesem Grund werden Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebiets dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner oder Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/cbm festgestellt wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6 Stk/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (Gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Gutachten zeigen, dass die Konsequenz aus den Messungen i. d. R. Empfehlungen zur baulichen Ausführung der Gebäude sind. Diese entsprechen im wesentlichen den nach aktuellem Stand der Technik ohnehin durchzuführenden und üblichen Maßnahmen. Hierzu zählen insbesondere die Herstellung einer konstruktiv bewehrten, durchgehenden Bodenplatte mit einer Dicke von mind. 15 cm, die Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an DIN 18195 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind etc.

Mit der Einstufung des Gebietes in Vorsorgeklasse II ist davon auszugehen, dass mit großer Wahrscheinlichkeit im ungünstigsten Fall Werte bis zu 100 kBq/cbm vorhanden sein können. Die für diese Fälle geeigneten Vorkehrungen sind bauliche Maßnahmen am Gebäude.

Für eine mögliche Radonbelastung in Gebäuden ist von Bedeutung ob Kellerräume vorhanden und ob diese bewohnt sind. Zwar kann sich das Radon auch in die oberen Stockwerke bewegen, da dort allerdings ein häufiger Luftwechsel stattfindet kommt es dort nicht zu einer Anreicherung. Generell lassen für ein ganzes Baugebiet erstellte Untersuchungen immer nur punktuelle Aussagen zu, die besonders im Falle der derzeit noch nicht feststehenden Ausführung der konkreten Einzelobjekte im Baugebiet keine

Allgemeingültigkeit ermöglichen. Die Untersuchungen sollten darum auf jeden Fall grundstücks- und bauvorhabenbezogen - also durch die jeweiligen Bauherren selbst - durchgeführt werden.

Aus diesem Grund wird im vorliegenden Fall ein entsprechender Hinweis auf der Planurkunde vorgenommen und Empfehlungen für die privaten Bauherren ausgesprochen. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

8. Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der Offenlage wurden aus der Öffentlichkeit zwei Stellungnahmen abgegeben. Im Gegensatz zu den im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die lediglich zu redaktionellen Ergänzungen der Planung führen, bedürfen die im Verfahren nach § 3 Abs. 2 vorgelegten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit einer ausführlichen Abwägung. Aus dem Grund soll in diesem Kapitel der Begründung im Besonderen darauf eingegangen werden. Die einzelnen Anregungen/Bedenken sind in kursiver Schrift aufgeführt. Der entsprechende Abwägungsvorschlag ist direkt dahinter vermerkt.

Stellungnahme 1 aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

[...] Namens und in Vollmacht unseres Mandanten nehmen wir zur ersten Änderung des Bebauungsplanes "Oberste Taubhausflur" Stellung. Folgende Einwendungen gegen die geplante Änderung werden vorgebracht:

- 1) Das Grundstück, auf welchem das Mehrfamilienhaus errichtet werden soll, befindet sich in unmittelbarem Anschluss an die Rückseite des Grundstückes Irscher Straße 19 und 21. Durch die weitere, doch sehr erhebliche Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus für 5 Parteien im direkten rückwärtigen Bereich des Grundstücks unseres Mandanten droht eine erhebliche Wertminderung des Grundstücks und des Hauses unseres Mandanten.*

Abwägungsvorschlag:

Im unmittelbaren Anschluss an die Rückseite der Bebauung Irscher Straße 19 und 21 ist im Zuge der hier in Rede stehenden 1. Planungsänderung des Bebauungsplanes kein Mehrfamilienhaus geplant. Vielmehr grenzt an die Bestandsbebauung der Irscher Straße (Ordnungsziffer 5 gemäß Planurkunde) zunächst rückwärtig der Bereich mit der Ordnungsziffer 6 an, welcher unbebaut ist. Für beide Bereiche (Ordnungsziffern 5 und 6) sind die Zulässigkeitsparameter im Hinblick auf die Zahl der zulässigen Wohnungen (maximal 2 Wohnungen pro Gebäude) identisch und im Übrigen auch unverändert gegenüber der rechtsgültigen Ausgangsplanung. Eine Beeinträchtigung des Bestandsanwesens Irscher Straße 19 und 21 ist in diesem Kontext nicht ersichtlich. Für die noch nicht vorhandene oder geplante Bebauung auf dem Grundstücksteil mit der Ordnungsziffer 6 kann eine Wertminderung nicht geltend gemacht werden, da sich an den städtebaulichen Kennziffern (GRZ und Zahl der Vollgeschosse) nichts geändert hat. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften genügen der Sicherstellung ausreichender Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse.

- 2) Durch die Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten ist des Weiteren mit zusätzlichem erheblichem Verkehrs- und Lärmaufkommen zu rechnen. Bereits jetzt ist das Bebauungsplangebiet stark überbaut.*

Sowohl die von den Personen als auch die von dem Anliegerverkehr verursachten lärm- und Geruchsimmissionen sind erheblich. Somit liegt eine Beeinträchtigung des Rechts auf Eigentum unseres Mandanten durch die geplante Bebauung vor.

Abwägungsvorschlag:

Im Ordnungsbereich mit der Kennziffer 7 (Flurstück 151/31) wurde im Bebauungsplanänderungsentwurf (1. Änderung) die Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen auf max. 5 zulässige Wohnungen angehoben. Dies ist städtebaulich motiviert, da nördlich an den Ordnungsbereich 7 angrenzend im rechtsgültigen Ursprungsbebauungsplan eine bauliche Ausnutzung von bis zu 6 Wohnungen pro Gebäude bereits zulässig ist. Auf der gegenüberliegenden Seite des Marienweges, in Höhe des Gebietes mit der Ordnungsziffer 7, wurde eine Bebauung mit – ausweislich der Briefkästen und Hauszugänge bzw. Klingeln – 4 Wohneinheiten realisiert. Der Bereich mit der Ordnungsziffer 7 fügt sich somit zwischen die Bebauung mit 6 Wohnungen im Norden und der Bebauung mit 4 Wohnungen im Westen städtebaulich sinnvoll ein. Nach Süden wird das Baugebiet – wie zu 1) dargelegt wurde – auf die Bereiche mit maximal 2 Wohnungen pro Gebäude „herab zonierte“. Somit folgt die Planungsänderung dem bisherigen städtebaulichen Leitgedanken des Ausgangsbauungsplanes mit einer etwas höheren Zahl der Wohneinheiten im Kern des Gebietes (maximal 5 bis 6 Wohnungen pro Gebäude in den Bereichen mit Ordnungsziffer 3 und 7) und den deutlich geringer genutzten Bereichen nördlich und südlich davon mit maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude.

Im Hinblick auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen hat die Stadt Saarburg im Zuge der Abwägung folgende überschlägliche Ermittlung vorgenommen:

Unter den plausiblen Annahmen

- 35 Wohnungen maximal insgesamt im Plangebiet (realisierter Bestand und Änderung¹),
- Einwohnerdichte $E = 3 \text{ E/WE}$,
- 3,5 Bewegungen/Tag/E (70 % davon mit dem PKW),
- sowie einem Besetzungsgrad von 1,1 Personen/PKW

ergibt sich eine maximale Verkehrsbelastung am Eingang der Straße „Marienweg“ in der Summe von 283 Kfz/24h (inklusive Besucher- und Geschäftsverkehr zuzüglich 0,05 Lkw-Fahrten pro Einwohner). Dieses prognostizierte Gesamtverkehrsaufkommen (nach vollständiger Realisierung der Planung) ist „auf der sicheren Seite“ gerechnet und im Ergebnis dennoch so gering, dass maßgebende organisatorische und / oder bauliche Veränderungen in den betroffenen Straßen und Wegen nicht begründbar und insbesondere nicht erforderlich sind.

Es ist bei diesem Verkehrsaufkommen nicht von signifikanten Lärmimmissionen auszugehen, da es sich um gebietsinterne und vor allem gebietstypische Immissionen handelt, die mit dem Straßenverkehr regelmäßig verbunden sind. Gleiches gilt für die Schadstoffimmissionen des Fahrzeugverkehrs. Die anzunehmenden geringen Fahrgeschwindigkeiten des Anliegerverkehrs in einer Wohnstraße führen ergänzend zu einer Minderung der zu erwartenden Immissionen. Die Planungsänderung mit einer Erhöhung der Zahl der zulässigen Wohnungen von 2 auf 5 Wohnungen im Bereich des

¹ Ausweislich der Briefkasten- und Klingelanlagen sind derzeit (Stand Juni 2015) 24 Wohnungen im Baugebiet realisiert. Hinzu kommen 2 Wohnungen in den Häusern Irscher Straße 19 und 21. Noch offen stehen die beiden Baubereiche mit den Kennziffern 6 (max. 2 Wohnungen zulässig) und 7 (maximal 5 Wohnungen zulässig). Im ursprünglichen Plan ist der Bereich mit den Flurstücken 146/4 und 151/11 noch nicht bebaut. Hier sind 2 Wohnungen maximal zulässig. In Summe ergibt sich eine maximale Zahl der Wohnungen aus realisiertem Bestand und zulässiger Planung von 35 Wohnungen.

Gebietes mit der Ordnungsziffer 7 trägt nicht signifikant zu einer Zunahme der Straßenverkehrsimmissionen bei.

- 3) *Zudem wird das Recht unseres Mandanten auf Unversehrtheit der Gesundheit beeinträchtigt. Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen, welches unweigerlich an dem Grundstück unseres Mandanten vorbeigeführt wird, sind erhebliche Verkehrsimmissionen (Lärm, Feinstaub etc.) zu erwarten. Die Straße führt ca. 50 cm an der Giebelwand unseres Mandanten vorbei. Bei einem zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommen ist damit zu rechnen, dass unser Mandant die Fenster an der Giebelwand nicht mehr öffnen kann. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt ist dies kaum möglich. Die Gesundheitsgefährdung würde somit mit der Bebauung und der mittelbaren Erhöhung des Verkehrsaufkommens deutlich zunehmen.*

Durch einen ca. 2 m breiten Schotterstreifen ist die Fahrbahn im Bereich Marienweg Ecke Irscher Straße erheblich verengt. Ein Bürgersteig ist nicht vorzufinden. Durch die Zunahme weiteren Verkehrsaufkommens ist - neben den Immissionsgefährdungen - zudem mit erheblichen Gesundheitsgefährdungen durch den Verkehr selbst zu rechnen.

Abwägungsvorschlag

Zum Verkehrsaufkommen wird auf die Erläuterungen unter Ziffer 2.) verwiesen. Den relativ geringen Abstand zwischen der Straßenkante des Marienweges und der Giebelwand des Anwesens Irscher Straße 19 hat der Eigentümer selbst in einer privatrechtlichen Vereinbarung mit dem Erschließungsträger des Marienweges in Kenntnis des Baugebietes und des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens verursacht bzw. diesen gebilligt. Im öffentlich-rechtlichen Planverfahren der Bebauungsplanänderung ist zwischen Giebelwand und Marienweg ein Abstand von 5 Meter (2 Meter Grünstreifen und 3 Meter Abstand der Baugrenze zum Grünstreifen) berücksichtigt worden. Die Planung arbeitet somit sehr vorsorgend. Dennoch hat der Antragsteller auf diesen Abstand verzichtet und seine neue Giebelwand unmittelbar im Abstand von 50 cm an die Fahrbahnkante mit Fensteröffnungen errichtet. Ein Anspruch gegen die Stadt kann daraus somit nicht hergeleitet werden. Zu dem Abstand der Baugrenze von insgesamt 5 Metern zum Marienweg hat der Antragsteller im Übrigen im Zuge sowohl des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens als auch im Zuge dieser 1. Bebauungsplanänderung keine Einwendungen vorgebracht. Offensichtlich wurde von dort dieser Vorschlag eines Vorsorgeabstandes gebilligt und für richtig befunden.

Bei der vermeintlichen Verengung der Fahrbahn im Bereich Marienweg / Ecke Irscher Straße handelt sich offensichtlich um ein Missverständnis. Die Fahrbahn des Marienweges hat eine durchgängige Regelbreite von 5,00 Meter. Sie wurde nach den zum Zeitpunkt der Planaufstellung allgemeingültigen Richtlinien für die Anlage von Erschließungsstraßen in Wohngebieten konzipiert. Im Bereich der Ecke Marienweg / Irscher Straße kommt zusätzlich ein rund 2,00 Meter breiter Mehrzweckstreifen hinzu (welcher im vorliegenden Fall in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung ausgeführt wurde), der es Passanten ermöglicht, von dem Gehweg auf der Irscher Straße in den Marienweg einzubiegen, ohne auf die Fahrbahn treten zu müssen.

- 4) *Auch das persönliche, schutzwürdige Interesse unseres Mandanten an der genügenden Ausweisung von Parkplätzen wird nicht gewahrt. Bereits jetzt stehen nicht genügend Parkplätze zur Verfügung. Grund hierfür ist mitunter die erhebliche Überbauung des Gebietes. Die an die Grundstücke angrenzenden Straßen sind anlagebedingt nicht geeignet als Parkfläche genutzt zu werden.*

Abwägungsvorschlag

Im Sinne einer vorbeugenden planerischen Konfliktbewältigung wird für das Bauvorhaben im Ordnungsbereich mit der Kennziffer 7 die Anzahl der auf dem Baugrundstück nachzuweisenden Stellplätze auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachträglich festgelegt.

Damit kommt die Stadt den in diesem Sinne vorgetragenen Anregungen entgegen. Unter Beachtung von § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurde der von dieser nachträglichen Ergänzung berührte Grundstückseigentümer angehört. Anregungen wurden nicht vorgebracht.

- 5) *Vor diesem Hintergrund spricht das Recht auf Unversehrtheit der Gesundheit und das Recht auf Eigentum unseres Mandanten dafür, einer Änderung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet "Oberste Taubhausflur" nicht zuzustimmen.*

Wir bitten ausdrücklich, die oben angeführten Bedenken zu berücksichtigen und behalten uns vor, weitere Stellungnahmen abzugeben.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass wir, soweit eine Änderung beschlossen wird, unserem Mandanten gegebenenfalls anraten werden, gegen den Bebauungsplan bzw. gegen die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 47 VwGO vorzugehen.

Abwägungsvorschlag

Zur Kenntnisnahme.

Die Stadt erhält die vorstehenden Erläuterungen zu Ziffer 1.) bis 4.) der vorgebrachten Anregungen als sachgerecht abgewogen.

Beschlussvorschlag

- Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und im Sinne des Abwägungsvorschlags umfassend und ordnungsgemäß beantwortet.
- Als Ergebnis der Abwägung wird für den Ordnungsbereich 7 die Zahl der auf dem Grundstück selbst nachzuweisenden Stellplätze auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgelegt.
- Die Planung wird im Übrigen in anderen Punkten nicht geändert.

Stellungnahme 2 aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

Zur Sachlage:

Das Bebauungsgebiet "Oberste Taubhausflur" ist zum heutigen Zeitpunkt völlig überbaut.

Es fehlt an Garagen, Stellplätze für Fahrzeuge, Kinderspielplätze, Grünflächen und vor allem Bürgersteige, die enorme Sicherheitsrisiken mit sich bringen.

Durch einen 2 m breiten Schotterstreifen ist die Fahrbahn wesentlich eingeengt, sodass die Ein- und Ausfahrt Marienweg - Irscherstrasse mit großen Gefahren verbunden ist.

Des Weiteren wird die Straße täglich von vielen Schulkindern, älteren Menschen mit Rollatoren, Mütter mit Kinderwagen benutzt, die durch den starken Fahrzeugverkehr einem erhöhten Gefahrenrisiko ausgesetzt sind.

Durch das erhöhte Fahrzeugaufkommen entsteht im Übrigen ein unerträgliches Maß an Staublärm CO₂ Ausstoß, der sich in einer Entfernung von 50 cm im Wohnbereich so bemerkbar macht, dass weder Fenster und Türen aufgemacht werden können und somit eine erhöhte Gesundheitsgefährdung entsteht.

Dem ganzen Objekt liegt eine nicht qualifizierte, mangelhafte Bauplanung zu Grunde.

Eine undurchsichtige, unklare Finanzierung, eine unübersichtliche mangelhafte Zeitplanung - Baubeginn 2005 bis 2015 - mit Verjährungszeiten.

Sodass der Bauabschnitt in einer bürgerbelastenden, verkehrsgefährlichen, risikoreichen Straßenführung geendet und für die Anwohner nicht nur gefährlich sondern unerträglich geworden ist.

Ich ersuche den Bauausschuss um erneute Ortsbesichtigung, um sich ein Bild von der aktuellen Situation vor Ort zu machen, bevor es zu weiteren katastrophalen Entscheidungen für die Bewohner kommt.

Aus den angeführten Gründen erhebe ich Einspruch und Widerspruch zu besagter abgeänderter Planung.

P.S.

Da ich kein Jurist bin, behalte ich mir eine rechtskonforme Überprüfung durch einen Rechtsanwalt vor, um gleichzeitig auch die menschenunwürdige Belastung für die unmittelbar betroffenen Bewohner der Nachbarschaft zu vermeiden.

Ich behalte mir ebenfalls eine Pressemitteilung vor.

Abwägungsvorschlag

Stellungnahme 1 und 2 wurden von dem gleichen Bürger eingereicht. Sachinhaltlich neue Aspekte gegenüber Stellungnahme 1, die von einem Rechtsanwalt, im Namen des Bürgers formuliert wurde, gehen aus der zusätzlich vorgelegten persönlichen Stellungnahme 2 nicht hervor. Folgendes wurde jedoch ergänzend vorgebracht:

a) *„Das Baugebiet sei zum heutigen Zeitpunkt völlig überbaut.“*

Dies ist nicht zutreffend. Es wurde im Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet mit einer gemäß der Baunutzungsverordnung üblichen Bebauungsdichte festgesetzt. Die Zahl der zulässigen Wohnungen ist in Bebauungsplänen nicht zwingend zu regeln. Die Stadt Saarburg hat dennoch von der Regelungsmöglichkeit Gebrauch gemacht und für mehr als 2/3 der Bauflächen des Wohngebietes die Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude, unter anderem zum Zwecke der Minderung des Verkehrsaufkommens, reglementiert. Lediglich im Kernbereich wurden für 2 Baugrundstücke maximal 6 Wohnungen zugelassen. Nun kommt nur ein einziges weiteres Baugrundstück hinzu, für welches die Zahl der Wohnungen von bislang 2 auf nunmehr maximal 5 Wohnungen erhöht wurde. Dieses Grundstück liegt ebenfalls im Kern des Baugebietes, sodass der städtebauliche Leitgedanke (geringverdichtete Bebauung im Norden und im Süden und eine etwas höhere bauliche Ausnutzung im Zentrum) weiterhin Rechnung weiterhin entsprochen wird. Die Maßnahme dient unter anderem dazu, dem baugesetzlich verankerten Grundprinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung Vorrang zu geben. Dies ist nicht zu beanstanden. Von einer völligen Überbauung des Areals kann nicht die Rede sein.

b) *„Es fehle an Garagen, Stellplätzen, Kinderspielplätzen, Grünflächen und Bürgersteigen.“*

Hierzu ist zu entgegnen, dass die Anforderung an Zahl und Beschaffenheit von Stellplätzen bauordnungsrechtlich geregelt ist. Es bedarf keiner ergänzenden Regelungen im Bebauungsplan. Nach Inaugenscheinnahme erscheint diesbezüglich auch kein Konflikt (kein Defizit) zu bestehen. Die Gebäude weisen eine Vielzahl von Garagen sowie freianfahrbaren Stellplätzen auf den Grundstücken auf.

Ein öffentlicher Kinderspielplatz wurde in der Planungskonzeption nicht berücksichtigt, da die geringe Größe des Baugebietes und die zu erwartende Zahl der Kinder eine solche Einrichtung nicht rechtfertigen.

Analog gilt dieses für Grünflächen. Das Baugebiet ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 nur im normalüblichen Maßstab für Wohngebiete verdichtet. Die Flächen um die Wohnhäuser werden gärtnerisch gestaltet und als solche genutzt. Dies ist ausreichend.

Hinsichtlich der Gehwege ist anzuführen, dass der Marienweg als Wohnstraße im Mischsystem ausgeführt wurde. Hierbei ist der Bau eines straßenbegleitenden Gehweges entbehrlich. Da überwiegend nur gebietsinterne Verkehre zu erwarten sind, ist dieses vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einer Minimierung der Versiegelung gerechtfertigt.

- c) *„Durch die Einengung der Fahrbahn sei die Ein- und Ausfahrt Marienweg / Irscher Straße mit großen Gefahren verbunden.“*

Siehe hierzu Ziffer 3 der Abwägung zu Stellungnahme 1.

- d) *„Durch den starken Fahrzeugverkehr bestehe in erhöhtes Gefahrenrisiko für Schulkinder, ältere Menschen, Mütter mit Kindern, etc.“*

Der Marienweg ist eine Wohnstraße mit überwiegend Anliegerverkehr; die Irscher Straße weist beidseitig einen breiten Gehweg auf sowie zusätzlich verkehrsberuhigende Maßnahmen unmittelbar gegenüber der Einmündung des Marienweges. Die Zufahrt des Marienweges auf die Irscher Straße erfolgt mittels einer Gehwegüberfahrt. Gemäß Straßenverkehrsordnung haben ein- und ausbiegende Verkehre dem Fußgängerverkehr auf dem Gehweg der Irscher Straße Vorrang zu gewähren. Da ausreichende Sichtverhältnisse in beide Richtungen auf den Verlauf des Gehweges bestehen, sind diesbezüglich Gefährdungen der genannten Personenkreise und anderer Passanten nicht signifikant.

- e) *„Es entstehe ein unerträgliches Maß an Staub und Lärm.“*

Diesbezüglich Verweis auf die Abwägung zu Ziffer 3 in Stellungnahme 1.

- f) *„Dem Objekt läge eine nicht qualifizierte mangelhafte Bauplanung zu Grunde sowie eine undurchsichtige, unklare Finanzierung und eine mangelhafte Zeitplanung“.*

Diese Kritikpunkte betreffen nicht das öffentlich- rechtliche Bebauungsplanverfahren. Die Erschließungsanlagen sind ordnungsgemäß hergestellt. Die Bebauung erfolgt sukzessive nach Bedarf in Abschnitten. Da es sich nicht um öffentliche Bauvorhaben handelt und auch kein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren hier in Rede steht, hat die Stadt im vorliegenden Fall keinen Einfluss auf den Zeitpunkt der Errichtung von Gebäuden.

Beschlussvorschlag

- Die Stadt beschließt die Anregungen im Sinne der vorgenannten Abwägung zu beantworten. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht. Im Hinblick auf die Stellplatzsituation wird auf die Beschlussfassung Stellungnahme 1 verwiesen.

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. Die Neuordnung der Grundstücksgrenzen im geplanten Umfang kann durch Grenzregelungen privat erfolgen.

10. Wirtschaftliche Verhältnisse

Durch die Planungsänderung entstehen der Stadt keine Kosten, da diese Bauherrenseitig getragen werden.

11. Naturschutzfachliche Betrachtung

11.1. Einleitung/Grundsatz

Ein Umweltbericht ist verfahrensrechtlich (§ 13 BauGB – Verfahren) nicht erforderlich. Die folgenden Punkte geben den Bestand der Schutzgüter im Plangebiet und deren Bewertung wieder.

11.2. Betrachtung und Bewertung der Schutzgüter

11.2.1. Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird von erheblichen Verkehrslärmimmissionen nicht betroffen. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans treffen keine Festsetzungen in Bezug auf Geräuschimmissionen.

Bewertung:

Durch die Änderung des Bebauungsplans findet kein zusätzlicher Eingriff für das Schutzgut Mensch bzw. keine Verschlechterung der Immissionssituation statt.

11.2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Ein großer Teil des Geltungsbereichs der 1. Änderung kann bereits gemäß gültigem Bebauungsplan durch Gebäude überbaut werden. Es erfolgt durch die Änderung keine Erhöhung der zulässigen GRZ. Entsprechende Maßnahmen zur Kompensation und zum Ausgleich sind bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt und umgesetzt worden.

Bewertung:

Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind durch die 1. Änderung gegenüber der rechtsgültigen Planung nicht zu erwarten.

11.2.3. Schutzgut Boden

Durch die geplante Änderung kann nicht mehr Bodenfläche durch Gebäude überbaut werden.

Bewertung:

Die Änderung des Bebauungsplanes trägt zu keiner Änderung der derzeitigen Situation bei.

11.2.4. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Bereich des zu ändernden Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Bewertung:

Aufgrund der geringen Änderung sind erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu erwarten. Das Schutzgut Wasser ist hiervon nicht betroffen.

11.2.5. Schutzgut Luft und Klima

Durch die erfolgte Planung und die bereits vorhandene Bebauung im Baugebiet ist der gesamte Bereich aufgrund des Versiegelungsgrades als klimatisch vorbelastet anzusehen. Die vorhandene und die mögliche Bebauung reduzieren eventuelle bodennahe

Luftströmungen. Durch die Änderung werden keine zusätzlichen Versiegelungen zugelassen.

Bewertung:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden wesentliche Änderungen des durch die bereits vorhandenen Festsetzungen möglichen Zustandes nicht erreicht. Spürbare Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima treten nicht ein.

11.2.6. Schutzgut Landschaft

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft wirken sich die geplanten Änderungen auf die Höhe der baulichen Anlagen, die Gestaltung der Dächer und die Stellung der baulichen Anlagen für das südliche Baufenster aus.

Es können künftig Wohngebäude mit einer maximalen Höhe von bis zu 11,0m über OK Straße auf dem südlichen Baufeld entstehen. Die Regelungen zur Dachform und zur Stellung der baulichen Anlagen wurden für das südliche Baufenster (Kennzahl „5“) stringenter gefasst um eine Anpassung an die vorhandene Bebauung entlang der „Irscher Straße“ zu erreichen. Aufgrund der vorhandenen Bebauung im Nord, Süden, Osten und Westen ist die geplante Bebauung aus diesen Bereichen nur im Nahbereich aus der Ortslage heraus wahrnehmbar.

Bewertung:

Das Schutzgut Landschaft wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

11.2.7. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches stehen keine Gebäude unter Denkmalschutz. Bodendenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Bewertung:

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.

11.2.8. Wechselwirkungen

Aufgrund der fehlenden erheblichen Auswirkungen nach Änderung des Bebauungsplans treten auch negative Wechselwirkungen nicht ein.

11.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

11.3.1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtrealisierung der Änderung

Die Status-Quo-Prognose umfasst die voraussichtliche Entwicklung des Plangebietes ohne Durchführung des Vorhabens, in diesem Fall also ohne Änderung des Bebauungsplanes. Bei einem Fortbestehen des Bebauungsplanes gelten weiterhin die darin getroffenen Festsetzungen. Die Schutzgüter werden wie oben geschildert im vergleichbaren Maße beeinträchtigt.

11.3.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Änderung des Bebauungsplanes)

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die ökologische Qualität des betroffenen Bereichs aufgrund der bereits möglichen Nutzung nicht weiter beeinträchtigt. Aus heutiger Sicht sind für die Belange des Umweltschutzes höchstens sehr geringe Veränderungen wahrscheinlich und damit entsprechend der vorstehenden Bewertung keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennbar.

11.4. Geplante Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine Kompensationsmaßnahmen notwendig.

11.5. Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Da sich die Änderung eines Bebauungsplanes immer auf ein spezielles Plangebiet bezieht, ist eine Standortalternativprüfung nicht möglich.

Saarburg, den

.....
Jürgen Dixius
- Stadtbürgermeister -