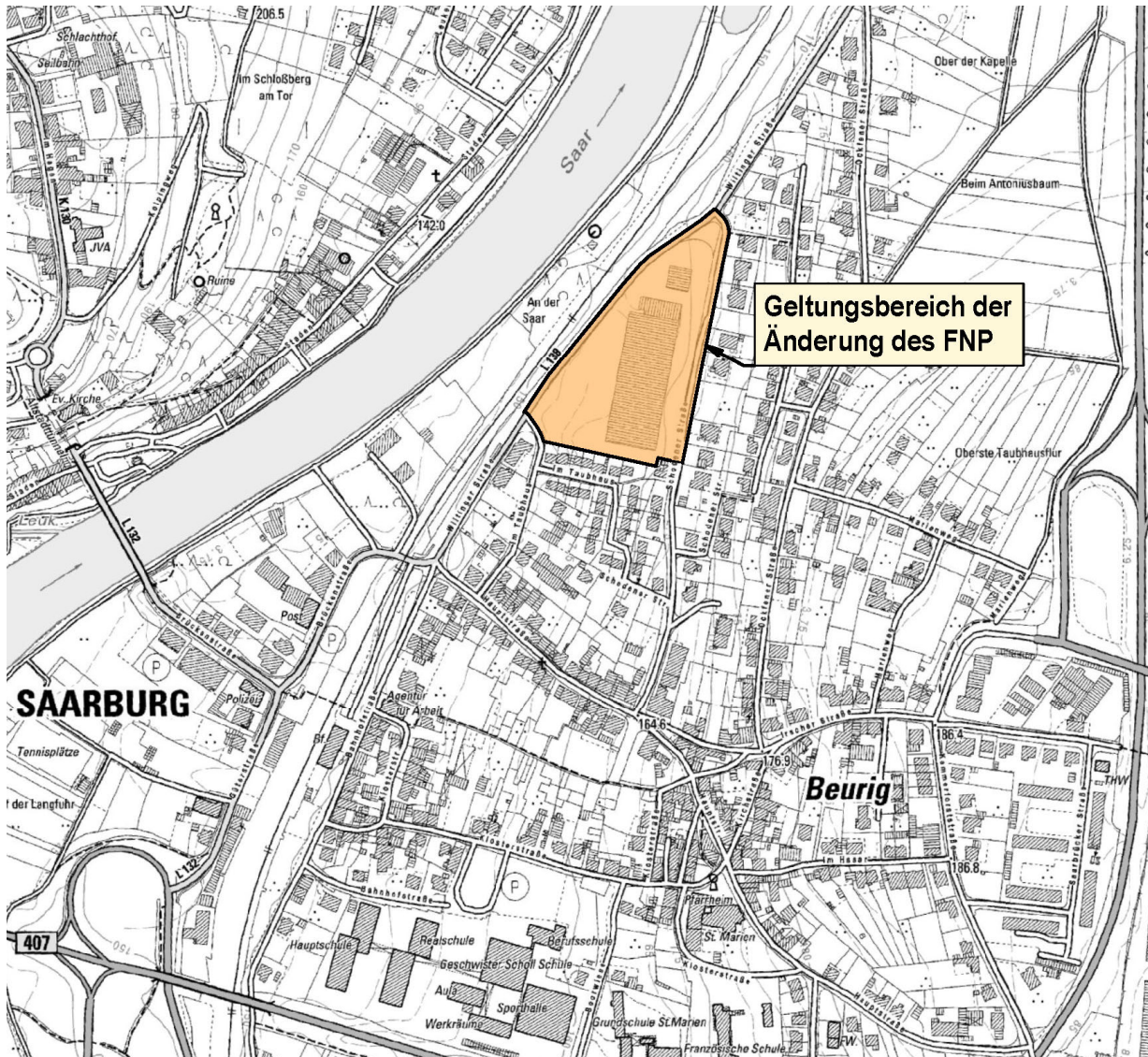


Verbandsgemeinde Saarburg-Kell

Stadt Saarburg, Bereich „Im Taubhaus – Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung



Stand: Feststellungsbeschluss (November 2020)

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.....	3
2	Planvorhaben, Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
3	Planverfahren	4
4	Geltungsbereich	4
5	Planungsvorgaben.....	4
5.1	Landes- und Regionalplanung	4
5.2	Flächennutzungsplan (FNP)	5
5.3	Schutzgebiete/-objekte	5
6	Städtebauliche Planungskonzeption	5
6.1	Nutzungen	5
6.2	Erschließung.....	5
6.2.1	Straßenverkehr	5
6.2.2	Entwässerung	5
6.2.3	Wasserversorgung	6
7	Darstellungen und Regelungen sowie Hinweise	6
8	Alternativenprüfung	6
9	Umweltbelange.....	8

1 Ausgangslage

Im nördlichen Ortsbereich des Stadtteils Beurig der Stadt Saarburg befindet sich unweit des Saarufers zwischen der Wiltinger Straße im Westen und der Schodener Straße im Osten das Areal des ehemaligen TOOM-Marktes (früher Bestkauf). Die Immobilie des SB-Warenhauses ist leergezogen. Gem. des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Saarburg wurde der großflächige Nahversorgungseinzelhandelsstandort von dem hier in Rede stehenden Planbereich in die sog. Friedensau und dort in den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt verlagert. Für eine Folgenutzung auf dem seit dem brachliegenden Areal hatte die Stadt Saarburg von Beginn an eine touristisch / fremdenverkehrliche Nutzung in den Fokus genommen. Die Lage in der Nachbarschaft zum Saarufer, die Blickbeziehungen in Richtung Burg, dazu die Nähe des Bahnhofes und die exponierte Lage am Fuße eines nach Westen geneigten Hangs waren für diese Beweggründe u.a. mit ausschlaggebend. Gleichzeitig fehlt es in Saarburg an Gästebetten für Touristen, Besucher und beruflich Reisende.

Das Gebiet liegt insgesamt in einem bestehenden Bebauungsplan, der die Bezeichnung „Im Taubhaus“ trägt. Zu diesem Bebauungsplan wurden zwischenzeitlich 4 Änderungen vorgenommen. Für die vorgesehene Planung wird der Flächennutzungsplan fortgeschrieben. Dieser stellt für den Projektbereich bislang undifferenziert eine Sonderbaufläche (S) dar. Diese soll nun projektspezifisch für den südlichen Teil in SO Fremdenbeherbergung und für den nördlichen Teil in Wohnbaufläche umgewandelt werden.

Näheres zu den vorstehenden Ausführungen erfolgt in den jeweiligen nachfolgenden Kapiteln zu Ziele und Zwecke der Planung sowie zum Planverfahren und zu den Planungsvorgaben.

2 Planvorhaben, Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Im Flächennutzungsplanentwurf erfolgen die Abgrenzungen analog zum bereits erstellten Bebauungsplanentwurf der Stadt Saarburg, jedoch weniger differenziert, sodass der südliche Bereich als SO Fremdenbeherbergung im FNP-Entwurf dargestellt wird und der nördliche Bereich als Wohnbaufläche (W).

Anlass der Planung ist das Bestreben der Stadt für eine sinnvolle und gesicherte Folgenutzung für die leergezogene Immobilie des früheren Verbrauchermarktes an dieser Stelle zu sorgen. Durch die Aufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Saarburg wurde der langjährige Einkaufsstandort an der Wiltinger Straße obsolet. Die Zusammenfassung im Nahversorgungszentrum Friedensau als südlicher Teil des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt machte die Verlagerung notwendig und stadtentwicklungspolitisch auch höchst sinnvoll. Für den Stadtteil Beurig gibt es nun an anderer Stelle entsprechende Nahversorgungsangebote, die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesen wurden.

Einhergehend mit der Verlagerung des SB-Warenhauses in die Friedensau wurde gleichzeitig auch das Ziel formuliert, eine nicht einzelhandelsbezogene Folgenutzung an dem bisherigen Warenhausstandort zu entwickeln. Aufgrund seiner Lage im fußläufigen Einzugsbereich von Bahnhof und Innenstadt bei gleichzeitiger Nähe zur Saar und den Blickbeziehungen in Richtung Burg und Saartal soll der Fokus auf eine touristisch / fremdenverkehrliche Nachnutzung gelegt werden. Da es in Saarburg an attraktiven Beherbergungsmöglichkeiten für Touristen und Besucher der Stadt mangelt, wurde nach einem Investor für ein Hotelprojekt Ausschau gehalten. Nach einigen Bemühungen wurde ein solcher nun zwischenzeitlich gefunden, der bereit ist, eine Investition in das mittlerweile städtische Grundstück im vorgenannten Sinne und den Zielen der Stadt zu tätigen. Die Stadt Saarburg hat sich mit den Konzeptideen des Investors ausführlich befasst und beabsichtigt nun das entsprechende Baurecht hierfür zu schaffen.

Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Stadt Saarburg die folgenden Ziele:

- Sinnvolle Folgenutzung eines von großflächigem Einzelhandel freigezogenen Bereiches im Sinne eines Flächenrecyclings.
- Anreicherung der touristischen Angebote in der Fremdenverkehrsstadt Saarburg durch Schaffung von Beherbergungskapazitäten verschiedener Struktur.
- Stärkung der touristischen Funktion Saarburgs auf der rechten Saarseite mit guter Verbindung zur Innenstadt, zum Bahnhof und zum Saarufer mit Rad- und Fußweg.
- Ergänzende wohnbauliche Nutzung im Mehrfamilienhausbereich zum Zwecke der Deckung dringenden Wohnungsbedarfs insbesondere im Mietwohnungssegment. Es gibt in Saarburg kein ausreichendes Angebot an kleinen barrierefreien Wohnungen zur Miete. Dieser Fehlbedarf ist vor allem dem demografischen Wandel geschuldet, durch den die Zahl älterer alleinstehender Menschen, z.T. mit Handicaps, seit Jahren anwächst.
- Wohngebietsverträgliche Erschließung des fremdenverkehrlichen Teils des Planungsprojektes.

3 Planverfahren

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren der Stadt Saarburg fortgeschrieben. Nach Abschluss des Verfahrens wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein. Der Flächennutzungsplan bedarf der Genehmigung durch die zuständige Aufsichtsbehörde.

4 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Beurig im dortigen nördlichen Ortsbereich zwischen der Wiltinger Straße im Westen und der Schodener Straße im Osten sowie der Bebauung entlang der Straße „Im Taubhaus“ im Süden. Die Abgrenzung des Flächennutzungsplanes deckt sich mit der Abgrenzung des Bebauungsplanbereiches.

Der Änderungsbereich des FNP hat eine Fläche von ca. 1,94 ha und umfasst das Flurstück 157/3 der Flur 7 Gemarkung Saarburg.

5 Planungsvorgaben

5.1 Landes- und Regionalplanung

Das Landesentwicklungsprogramm IV kennzeichnet die Stadt Saarburg als Mittelzentrum, das dem Oberzentrum Trier zugeordnet ist. Der Bereich wird als landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus gekennzeichnet. Südlich von Saarburg werden Waldflächen mit landesweit bedeutsamen Schutz- und Erholungsfunktionen gekennzeichnet. Landesweit bedeutsame Flächen für die Landwirtschaft werden nicht tangiert.

Nach dem noch gültigen Regionalen Raumordnungsplan für die Region Trier erfüllt die Stadt Saarburg die Funktion eines Mittelzentrums mit den besonderen Funktionen Erholung, Wohnen und Gewerbe. Die Funktion Wohnen soll über die Eigenentwicklung hinaus vollzogen werden. Der Regionale Raumordnungsplan markiert in seiner Darstellung von 1985 den Bereich als Fläche mit vorhandener Bebauung.

Im Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplanes Trier (ROPneuE) (Stand 2014) wird die Stadt Saarburg weiterhin als Mittelzentrum ausgewiesen. Der Geltungsbereich

wird darüber hinaus als Siedlungsfläche „Wohnen“ ausgewiesen. Auch besteht eine Flächenausweisung als Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

5.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg ist der Bereich als Sonderbaufläche (S) dargestellt, der südlich angrenzende Teil als Wohnbaufläche (W). Die Flächen östlich und nördlich sind ebenfalls als W-Flächen dargestellt. Westlich grenzt weiße Flächendarstellung (Außenbereichsdarstellung für Flächen außerhalb der Ortslagenausschnitte) an. Südlich der S-Flächendarstellung befindet sich eine W-Darstellung. Weiter südlich enthält der Flächennutzungsplan für große Bereiche zusammenhängend M-Darstellung.

5.3 Schutzgebiete/-objekte

Die Stadt Saarburg sowie das Plangebiet liegen im Naturpark „Saar-Hunsrück“. Schutzzweck für den gesamten Naturpark ist die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, Schönheit des Erholungswertes des südwestlichen Hunsrücks und des Saartals. Diesen Anforderungen ist mit einer Einbindung von Grünanlagen zielgerichtet Rechnung zu tragen. Vom Schutz ausgenommen sind lt. Verordnung die im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie die in Bauleitplänen festgesetzten Ortserweiterungsflächen. Hierzu zählt auch der Planbereich.

Es liegen keine FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete innerhalb des Planänderungsbereiches. Im Plangebiet liegen ferner keine Biotopkartierung von Rheinland-Pfalz vor.

6 Städtebauliche Planungskonzeption

6.1 Nutzungen

Der südliche Teil des Planänderungsbereiches sieht fremdenverkehrliche / touristische Nutzungen in einem Sondergebiet Fremdenbeherbergung vor. Der nördliche Teil dient zum Zwecke der Befriedigung des Wohnbedarfs und sieht ein Wohngebiet als W-Fläche vor.

Für die beiden Sondergebiete sollen die zulässigen Nutzungen im Bebauungsplanverfahren der Stadt entsprechend den Vorgaben des § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in einem abschließenden Katalog geregelt werden.

6.2 Erschließung

6.2.1 Straßenverkehr

Die öffentlichen Erschließungsanlagen sind durch die Wiltinger Straße und die Schodener Straße gegeben. Das Grundstück ist hierüber ausreichend erschlossen.

6.2.2 Entwässerung

Für den Planbereich besteht derzeit Anschluss an ein vorhandenes Mischkanalsystem. Ein Trennsystem ist nicht bestehend. Die Schmutzwässer des Plangebietes sind ebenfalls an den Mischwasserkanal abzugeben.

6.2.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist nach Anschluss an das örtliche Netz gewährleistet.

7 Darstellungen und Regelungen sowie Hinweise

Die detaillierten Festsetzungen bleiben dem Bebauungsplanentwurf der Stadt Saarburg vorbehalten. Für das Flächennutzungsplanverfahren erfolgt lediglich die Regelung zur Art der baulichen Nutzung (SO-Fremdenbeherbergung statt Sonderbaufläche ohne besondere Zweckbestimmung sowie W-Darstellung für den wohnbaulichen Teil der Planung).

8 Alternativenprüfung

Nutzungsalternativen für den Planstandort:

Städtebaulich ist die Folgenutzung der leergezogenen Immobilie des SB-Warenhauses im Sinne eines Flächenrecyclings sinnvoll. Für eine andere Nutzung ist das innenstadtnah gelegene Areal stadtentwicklungspolitisch zu wertvoll. So kommt die Nutzung für eine Einfamilienhausbebauung nicht in Frage, da innerstädtisch größere Verdichtungen seitens der Stadt angestrebt werden. Die Wohnungsbaupolitik der Stadt sieht Einfamilienhausgrundstücke an anderer Stelle im Stadtgebiet vor. Die Stadt hat hierzu die Konversionsflächen der früheren französischen Streitkräfte in Planung, in der u.a. Doppel- und Reihenhausbebauung sowie randlich auch freistehende Einzelhausbebauung vorgesehen ist. Des Weiteren gibt es den Bereich „Auf der Wild“, der im FNP ebenfalls für Wohnbebauung vorgesehen ist, und in diesem die Stadt schon über größere Flächen verfügt. Für Einfamilienhausgebiete soll das Areal daher nicht genutzt werden.

Eine reine Flächenentsiegelung (nach Abbruch des SB-Warenhauses und der Nebenanlagen) und Nutzung bspw. als Grünanlage fehlen der Stadt zum einen die Mittel für die Abbruchmaßnahmen und die Herstellungsmaßnahmen der Grünanlage als auch für die Folgekosten der Unterhaltung. Für die Grünanlage besteht in unmittelbarer Nachbarschaft zum Saarufer, jedoch von der Saar getrennt durch Eisenbahn und Wiltinger Straße, kein Bedarf.

Eine gewerbliche Nutzung auf dem Gelände zu etablieren würde im Hinblick auf die Blicksituation aus Richtung Saar und Burg aber auch in schallschutztechnischer Hinsicht wesentliche Nachteile im Verhältnis zu dem nun hier vorliegenden Planungskonzept erzeugen. Das Gewerbegebiet „Irscher Straße“ ist hierfür besser geeignet.

Die Fortführung des Einzelhandels am Planstandort entspricht nicht dem Einzelhandel- und Zentrenkonzept der Stadt Saarburg, welches von der Stadt in den vergangenen Jahren konsequent und städtebaulich sinnvoll umgesetzt wurde.

Standortalternativen:

Die Ansiedlung von Einrichtungen touristischer Fremdenbeherbergung hat spezifische Anforderungen an den Standort. Zum einen soll eine solche Ansiedlung Nähe zum ÖPNV-Einstieg aufweisen. Zum anderen ist ein landschaftlicher Bezug sowie leichter Zugang zu den touristischen Anziehungspunkten des Umfeldes anzustreben. Vorliegend kommen hierfür insbesondere Standorte in Nähe des Bahnhofes mit guter fußläufiger Erreichbarkeit von Altstadt, Burg, Saarufer und Saartalweg bei gleichzeitiger Blickbeziehung in Richtung Fluß und Burgberg in Frage. Die Planung hat einen Raumbedarf von knapp rund 1 ha Fläche.

In der Kernstadt Saarburg, also links der Saar, gibt es keine unbebauten oder ungenutzten Flächen nicht einmal annähernd vergleichbarer Größenordnung.

Rechts der Saar, also in Beurig, bestehen Potentiale auf Konversationsflächen sowie im Gewerbegebiet Irscher Straße. Der Zugang zum ÖPNV sowie die fußläufige Erreichbarkeit von Innenstadt, Saarufer, Burgberg und Wasserfall sind hier aber nicht gegeben. Außerdem mangelt es an einem attraktiven landschaftlichen Bezug.

Im Gewerbegebiet „Saarufer“ in Beurig gibt es keine Freiflächen.

Weiter Saarabwärts wurden u.a. die Bereiche südlich der Brückenstraße / westlich der Güterstraße (bis zur B 51) in Augenschein genommen. Unmittelbar an Brücken- und Güterstraße sind alle Flächen bebaut und in Nutzung. Auf die großen Flächen des Baustoffhandels, von der Güterstraße bis in's Saarvorland ausgreifend, hat die Stadt keinen Zugriff. Sie sind nicht zu erwerben. Die Stadt hat diesbezüglich schon zu früheren Zeiten diverse Vorstöße mit Vorschlägen zur Standortverlagerung des Betriebs unternommen.

Nördlich davon (Flurstück 157/7) liegt eine größere Freifläche mit altem Streuobstbestand. Diese wird vom Eigentümer privat bevorratet. Alle Bemühungen der Stadt zum Erwerb dieser Fläche scheiterten bislang.

Daran nördlich angrenzend liegen die Stellplatzfläche der Polizei und die Bebauung entlang der Brückenstraße. Die westlichen Teile des Areals liegen im Überschwemmungsbereich der Saar.

Nördlich der Brückenstraße, westlich der Bahn bis zur Saar, sind die Flächen stärker durch das Überschwemmungsgebiet der Saar eingeschnürt. Das Gelände des ehemaligen Saarhotels in der Brückenstraße 4 steht zum Verkauf an. Es wurde erwogen das Gelände zu erwerben, um es für die Neuansiedlung eines Hotels zu entwickeln. Bei der Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten stellte sich jedoch heraus, dass die Fläche allein (ca. 2.000 m²) zu klein ist und große Teile im überschwemmungsgefährdeten Bereich bzw. im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der Saar liegen, in dem keine Baugebiete ausgewiesen werden dürfen. Mit dem angrenzenden Areal von Post, Steuerberatung und den rückwärtigen Hallen würde sich die Fläche auf bis zu 7.500 m² erweitern lassen. Diese Flächen werden aber noch genutzt und stehen aktuell und auf absehbare Zeit nicht zum Verkauf. Die Stadt hat angesichts der fehlenden Entwicklungsperspektive von einem Ankauf abgesehen und sich dafür entschieden, durch einen Bebauungsplan (Bebauungsplan „Brückenstraße – Saarufer“) lediglich die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die künftige Entwicklung vorzugeben, die in der Hand der Eigentümer liegt. Eine Veränderungssperre sichert die Planung zwar ab. Ob und wann dort wieder eine Hotelnutzung erfolgt, ist jedoch ungewiss.

Weiter nördlich liegt die Seniorenresidenz Saarblick und dann folgt *Kellersgarten* und Hotel *Villa Keller*. Die Bereiche sind in Nutzung und nicht verfügbar. Wiederum weiter nördlich nähern sich Bahnstrecke und Saarufer stark, so dass keine ausreichenden Freiflächen mehr bestehen.

Der mit der vorliegenden Planung verbundene Standort „Taubhaus“ steht bereits im Eigentum der Stadt und kann daher für die vorgesehenen Zwecke beplant werden kann, weil die Planung vollzugsfähig ist. Auf diese Art und Weise kann die Umsetzung der Planung auch zeitnah gelingen. Für den Erwerb des Areals hat die Stadt Saarburg bereits erhebliche finanzielle Mittel aufgewendet und sie hat dies mit dem Ziel getan, die Entwicklung des Gebietes in Richtung Anreicherung der fremdenverkehrlichen Angebote der Touristenstadt Saarburg zu lenken. Damit ist die Planung konsequent, städtebaulich sinnvoll und im Vergleich zu den bestehenden und erörterten Planungsvarianten mit erheblichen Vorteilen für die Stadtentwicklung behaftet.

Gleichwohl steht diese Planung der späteren Entwicklung weiterer Beherbergungskapazitäten in Saarburg auch nicht entgegen, wenn die Voraussetzungen dafür bestehen oder geschaffen werden können.

9 Umweltbelange

Zur Planung wurde die Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Auf diesen wird verwiesen.