

## Erlebnisbericht zur Info-Veranstaltung im Vereinshaus am 07.06.2017

Dieser Erlebnisbericht schildert meine rein subjektive Wahrnehmung. Ich will versuchen objektiv zu sein, habe aber keinesfalls den Anspruch protokollarischen Ansprüchen zu genügen. Die Darstellung orientiert sich keinesfalls an der zeitlichen Abfolge sondern versucht thematisch zu gruppieren.

In der Mosella Nr. 21/2017 (24.05.) wurde im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eingeladen:

### **Bauleitplanung für den Ortsteil Perl**

Der Gemeinderat der Gemeinde Perl hat in seiner Sitzung am 16. Mai 2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Seniorenresidenz und betreutes Wohnen am Hammelsberg“ im Ortsteil Perl beschlossen. Bereits am 30.03.2017 hatte der Gemeinderat beschlossen, das bisherige Bebauungsplanverfahren für beendet zu erklären.

Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) wird der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes hiermit öffentlich bekannt gemacht. Der geplante Geltungsbereich ist in der beigefügten Planskizze dargestellt.

Die Bürger sind gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten. Die Bürgerinformationsveranstaltung findet statt am

**Mittwoch, dem 07.06.2017, 18.30 Uhr,  
im Kath. Vereinshaus in Perl.**

Die Bürger konnten sich auf der Website der Gemeinde Perl, zum Zeitpunkt der Einladung, lediglich drei Dokumente zur Vorbereitung ansehen (keine Gutachten):

<http://www.perl-mosel.de/rathaus/aktuelle-bebauungsplaene.html>



**Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss Bplan**



**Projektskizze**



**BPLAN Seniorenresidenz und betreutes Wohnen am Hammelsberg**

Den Abend eröffnete Bürgermeister Uhlenbruch indem er die jüngsten Entscheidungen des Gemeinderates, sowie Abläufe in der Verwaltung kurz darstellte. Dazu zählt insbesondere die Ausarbeitung eines Kaufvertrages (incl. Fälligkeit des Kaufpreises), Erbbaurechtvertrag, sowie eines Durchführungsvertrages. Alle Verträge liegen zurzeit zwecks Abstimmung beim Investor. Weiterhin führte er aus, dass diese Verträge bis zur nächsten GR-Sitzung am 22.06. unterschriftsreif vorliegen müssen.

Weitere Anwesende waren:

- Herr Linsler für die Victor´s Gruppe (Investor)
- Frau End (Architektin) für die Fa. Kernplan, den Ersteller des Bebauungsplanentwurfes
- Ca. 20-25 Bürgerinnen und Bürger

Herr Linsler und Frau End stellen das Projekt folgendermaßen dar.	Dazugehörige Eingaben / Bedenken der Bürger.
<p>Herr Linsler behauptet, dass im Rahmen der Anpassung des Vorhabens „einvernehmlich mit der Gemeinde“ die Hotellerie gestrichen wurde.</p>	<p>Aus dem Publikum kommt die Frage, inwieweit das aktuelle Vorhaben noch mit dem Ergebnis des Interessenbekundungsverfahrens zu tun hat. Victors erhielt den Zuschlag 2012 vorwiegend wegen drei Punkten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gesamt-Verkaufserlös des Grundstücks</li> <li>2. Hotellerie (Steuereinnahmen und Touristische Argumente am Wanderweg)</li> <li>3. Hotellerie (Arbeitsplätze)</li> </ol> <p>Offensichtlich sind 2 der 3 Punkte mittlerweile obsolet. Es stellt sich also die Frage inwieweit die Gemeinde überhaupt noch an das Interessenbekundungsverfahren gebunden ist.</p> <p>Der damalige Ablehnungsgrund gegen die alternative Wohnbebauung durch die Landesplanung ist zwischenzeitlich möglicherweise auch kein Hinderungsgrund mehr.</p> <p>Bekäme das heute vorgestellte Projekt unter den Kriterien von 2012 heute noch die gleiche Punktzahl und würde es im Vergleich mit den anderen 4-5 Projekten immer noch als am besten bewertet? Eine direkte Antwort konnte in der Infoveranstaltung nicht gegeben werden.</p>
<p>Als Obergrenze für die spätere Nutzung sollen gelten:                      39 WE vollstationäre Pflege                      5x11 WE in „Villenbebauung mit betreutem Wohnen“ für Senioren, die sich auf Betreuung im Alter vorbereiten                      15 Appartements im zentralen Gebäude incl. mit Seniorenkaffee in EG</p>	<p>D.h. es gibt insgesamt 70 WE (5x11+15) mit Leuten, die durchaus in der Lage sind ein Fahrzeug zu führen. Herr Kerpen weist darauf hin, dass laut Landesbauordnung bei normaler Wohnbebauung ein Schlüssel von 1,5 Parkplätzen je WE gilt, während die Gemeinde Perl üblicherweise darüber hinausgeht und sogar 2 Stellplätze pro WE fordert, warum hier nicht? Hinzu kommen benötigte Parkflächen für Angestellte und Besucher der Leute im Pflegeheim.</p> <p>Herr Linsler weist darauf hin, dass für dieses Bauvorhaben ein anderer Schlüssel zur Anwendung kommen muss, weil es sich nicht um eine „Wohnbebauung“ handelt.</p> <p>Vermutlich auch deshalb die Ausweisung im B-Plan als Sondergebiet, um die Abweichung rechtlich abzusichern. Konsequenterweise kommt der Hinweis aus dem Publikum auf „Sonderrechte“ für diese Bebauung, auch bzgl. Flachdächer die sonst nirgendwo genehmigt wurden, sowie die Unterschreitung von sonst üblichen Grenzabständen (4,5m statt 5m).</p>
<p>Frau End betont nochmal, dass der Grünstreifen mit den Linden zwar mit verkauft wird, aber planungsrechtlich die Bäume zu erhalten sind. Sollte ein Baum der Bauphase zum Opfer fallen, so muss ein neuer gepflanzt werden.</p>	<p>Es wird keine Aussage darüber getroffen, welche Größe der neu zu pflanzende Baum haben muss.</p>

Herr Linsler und Frau End stellen das Projekt folgendermaßen dar.	Dazugehörige Eingaben / Bedenken der Bürger.
<p>Tiefgarage bekommt eine eigene Einfahrt. Es wird demzufolge zwei Einfahrten in die Quirinusstrasse geben (Nähe Kreuzung mit „auf Horngarten“ und weiter unterhalb, etwa Höhe mittig Parkplatz Vereinshaus)</p>	<p>Aus dem Publikum wird um Klärung der Auszeichnung der oberirdischen und unterirdischen Stellplätze gebeten. Es handelt sich bei beiden um die rot gestrichelt umrandete Fläche. Die Frage an den Bürgermeister, ob der Bau der Tiefgarage im Durchführungsvertragsentwurf bereits erwähnt wird führt dazu, dass Frau End aufspringt. Sie weist darauf hin, dass durch die Erwähnung im B-Plan bereits Baurecht geschaffen würde.</p> <p>Die Erwiderung aus dem Publikum stellt klar, dass dadurch keineswegs ein Zwang zum Bau besteht, die Gemeinde aber durchaus ein Interesse daran haben muss nicht nur die ca. 50 Parkplätze auf der Oberfläche zur Verfügung zu haben, sondern die zusätzlich ca. 30 Stellplätze der Tiefgarage dringend benötigt werden, da selbst die 80 Stellplätze in Summe noch deutlich unterdimensioniert scheinen.</p> <p>Es wird ausdrücklich darum gebeten, den Bau der Tiefgarage mit in den Durchführungsvertrag aufzunehmen.</p>
<p>Die Entwässerung wurde erneut geprüft, einmal durch den Investor, sowie durch Paulus &amp; Partner. Schmutzwasser soll in den Kanal der Quirinusstrasse eingeleitet werden, Oberflächenwasser soll mittels Hebeanlage in das Regenwasser Rückhaltebecken des Baugebietes Hammelsberg V entsorgt werden. Der Beckenüberlauf sei laut beider Gutachten so dimensioniert, dass der Kanal bei Beckenüberlauf das Wasser bei 90% Auslastung schadlos ableiten kann.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Entsorgung des gesamten anfallenden Oberflächen-, bzw. Regenwassers ist besonders kritisch bei Unwettern. Es werden Bedenken geäußert, was z.B. im Falle eines Stromausfalles durch Blitzeinschlag oder ähnliches geschieht.</li> <li>- Wenn das Rückhaltebecken deutlich stärker genutzt wird als bisher, dann muss angenommen werden, dass öfter und länger Wasser darin steht, bzw. Reserven reduziert werden. Es wird die Frage gestellt ob das ggfs. zu einer höheren Ungezieferpopulation führen kann (Siehe z.B. die Diskussion rund um die Ausbreitung der Tiegermücke in stehenden Gewässern: <a href="https://www.swr.de/swr2/wissen/mueckenforschung/-/id=661224/did=11781306/nid=661224/yuwzfy/index.html">https://www.swr.de/swr2/wissen/mueckenforschung/-/id=661224/did=11781306/nid=661224/yuwzfy/index.html</a>)</li> <li>- Wenn das Rückhaltebecken evtl. eingezäunt werden muss, dann ist das einerseits wenig ästhetisch, aber noch dringender stellt sich die Frage, wer die Kosten dafür übernimmt.</li> <li>- Herr Keren weist darauf hin, dass die Gemeinde mehrmals einen Grenzwert von 5l/min zur Einleitung von Schmutzwasser in den Kanal der Quirinusstr. festgesetzt hat und fragt warum jetzt bis zu 11l/min als zulässig erachtet werden.</li> <li>- Herr Kerpen bittet darum, in den Durchführungsvertrag mit aufzunehmen, wer die Hebeanlage dauerhaft betreibt um die Unterhaltskosten zu sichern.</li> </ul>

Herr Linsler und Frau End stellen das Projekt folgendermaßen dar.	Dazugehörige Eingaben / Bedenken der Bürger.
<p>Sowohl das Lärm-, wie auch das Verkehrsgutachten wurde angepasst. Es gibt keine Einwände der Gutachter gegen das geplante Vorhaben. Es werden Belastungen der einzelnen Straßen genannt. Dabei sind laut Herrn Linsler 84 Personen Belegung zu Grunde gelegt.</p> <p>So wird für die Quirinusstrasse ein Anstieg auf 1500 Fahrzeuge angenommen, damit zählt sie geradeso noch als Wohnstraße.</p> <p>Das Lärmgutachten sieht nach wie vor eine Lärmschutzwand vor (nord-westliche Ecke, 1,5m hoch), um die Emissionswerte an den nächstgelegenen Emmissions-Orten gerade so noch einzuhalten.</p> <p>Es wird betont, dass es nur Zufahrten über die „Quirinusstrasse“ gibt, und keine über „Horngarten“.</p>	<p>Es ist interessant zu beobachten, dass sich Herr Linsler vom Gutachten abzusetzen scheint, indem er das Wort sehr bereitwillig an Frau End übergibt. Diese fängt Ihre Rede damit an, einzuschränken, dass sie diese auch nur zur Verfügung gestellt bekommen habe.</p> <p>Es stellt sich schon die Frage warum sich beide davon zu distanzieren scheinen, während gleichzeitig auf eine Veröffentlichung bisher verzichtet wurde, unter Hinweis darauf, dass man sich erst die Erlaubnis von den Gutachtern holen müsse.</p> <p>Sind die alten Bedenken, bzw. Fehler aus 2015 etwa nach wie vor gültig? Vgl.: <a href="https://www.perl2020.de/app/download/23788617/Informationen_bzgl_B-Plan-Entwurf_Gutachten_v01.07.2015.pdf">https://www.perl2020.de/app/download/23788617/Informationen_bzgl_B-Plan-Entwurf_Gutachten_v01.07.2015.pdf</a> Bzw.: <a href="https://www.perl2020.de/app/download/23366057/Erlebnisbericht_Info-Veranstaltung_2015-07-29.pdf">https://www.perl2020.de/app/download/23366057/Erlebnisbericht_Info-Veranstaltung_2015-07-29.pdf</a></p> <p>So wurde die Einstufung eines Wohnhauses gegenüber der Baumaßnahme nach § 1 Abs. 2 BauNVO als WA (und nicht MI) gar nicht berücksichtigt, obwohl das zu einer deutlich reduzierteren Einstufung der zulässigen Dezibel Werte führt (!).</p> <p>Sollten die Werte durch den ausgebauten Kindergarten (100 + 65 Plätze) tatsächlich noch unberücksichtigt sein, dann würde die Quirinusstrasse ihren Status als Wohnstraße wohl kaum halten können, und das bei einer Straße die den Einzugsbereich vieler Grundschul-Schulkinder kreuzt.</p> <p>Herr Keren nennt die Saarburger-Straße durch die parkenden Anwohner „de-facto verkehrsberuhigt“. Wurde in den Gutachten der Wert für eine derartige Straße zu Grunde gelegt? Ein Bürger fragt konkret nach daraus resultierenden Parkverboten. Laut BGM haben diesbezüglich „konkrete Überlegungen <u>noch nicht</u> stattgefunden“.</p> <p>Die Einfahrt der Tiefgarage liegt genau gegenüber dem Kirmesplatzes !? dann wäre diese Einfahrt bei Sperrung der Quirinus-Strasse gar nicht mehr passierbar, bzw. nur noch durch die Saarburger Strasse und Oberperl erreichbar.</p>

Herr Linsler und Frau End stellen das Projekt folgendermaßen dar.	Dazugehörige Eingaben / Bedenken der Bürger.		
<p>Mehrmals wird betont, dass die Gebäudehöhe 3geschossig sei und auch incl. Staffelgeschoss die Gesamt-Gebäudehöhe von 12m nicht überschritten würde.</p>	<p>Diese Darstellung scheint nicht ganz vollständig zu sein, denn im B-Plan-Entwurf heißt es:</p> <table border="1" data-bbox="824 427 1249 579"> <tr> <td data-bbox="824 427 1037 579"><b>SO „Senioren-residenz und betreutes Wohnen“</b></td> <td data-bbox="1048 427 1249 579"><b>GOK<sub>max</sub></b> 257,35 m ü NN</td> </tr> </table> <p>Der maßgebende untere Bezugspunkt ist das aktuelle Sportplatzniveau mit einer Höhe von 245,35 m ü NN.</p> <p>Die zulässige Gebäudeoberkante der baulichen Anlage kann durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) auf max. 20% der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 3 m überschritten werden.</p> <p><math>257,35\text{m} - 245,35\text{m} + 3\text{m} = 15\text{m} (!)</math></p> <p>In der Projektskizze werden die Aufbauten nicht visualisiert. Ist es zulässig auf die Idee zu kommen sie sei geschönt?</p> <p>Herr Keren fragt nach, warum bisher keine Längs- und Querprofile vorgelegt wurden?</p>	<b>SO „Senioren-residenz und betreutes Wohnen“</b>	<b>GOK<sub>max</sub></b> 257,35 m ü NN
<b>SO „Senioren-residenz und betreutes Wohnen“</b>	<b>GOK<sub>max</sub></b> 257,35 m ü NN		

Nach der Vorstellung werden weitere Fragen aus dem Publikum behandelt:

So wird nach der Gesamt-Projekt-Zeit gefragt. Der Bürgermeister Uhlenbruch weist darauf hin, dass dies im Durchführungsvertrag geregelt wird. Nach Inkraftsetzung des B-Planes muss binnen 4-5 Monaten eine entsprechende Genehmigung beantragt werden. Auch der Baubeginn sowie die Fertigstellung wird über Fristen geregelt. „Da werden wir schon drauf achten, dass das auch zeitnah geschieht“. Baubeginn soll spätestens 12 Monate nach Erteilung der Genehmigung beginnen und nach weiteren max. 24 Monaten fertigstellen. Rückauffassungsvormerkungen sind vorgesehen für den Fall, dass der Investor die Fristen nicht einhält.

Um eine Wirkung zu entfalten, müssen mögliche Vertrags-Strafen natürlich höher ausfallen, als der mögliche Nutzen durch Verzögerungen. Es stellt sich auch die Frage was passiert, wenn das Grundstück mit einer Bauruine durch die Rückauffassungsvormerkung wieder an die Gemeinde fällt, denn dadurch wäre der Wert des Grundstücks ja deutlich gemindert.

Der Bürgermeister weist weiterhin darauf hin, dass die Verkehrszahlen durch ein eigenes Zählgerät ermittelt wurden und die Gutachten im Wesentlichen bestätigen würden. Es scheint eine Diskrepanz zu geben zwischen der „gefühlten Belastung“ und dem Abstand zwischen gemessener Belastung zu dem Grenzwert der Straßen. Aus dem Publikum kommt daraufhin erneut der Hinweis auf den ruhenden Verkehr, der das eigentliche Problem darstellt.

Weiterhin teilt der BGM mit, dass auch mit den Verkehrsbetrieben des ÖPNV Gespräche laufen, um den Busverkehr aus der Ortsmitte heraus in Richtung Schengen-Lyzeum hin zu verlagern um den dortigen Park-&Ride Parkplatz besser zu nutzen. 3 ausgearbeitete Varianten werden in den nächsten Monaten auch vorgestellt werden.

Es wird nach der Zielgruppe für den Kauf der WE gefragt, sowie nach der Ausstattung der WE. Herr Linsler sieht die Altersgruppe ab 55 Jahren mit der Masse ab 70 Jahren an. Familien mit Kindern sind nicht zu erwarten, max. Paare, aber vorwiegend Singles. Die durchschnittliche Wohnung wird ein Ein-Zimmer Appartements werden mit ca. 30-35qm.

Es wird gefragt, welche Möglichkeiten bestehen, die Parkplätze an den Verkauf der WE zu koppeln. Hintergrund sind die Erfahrungen mit den großen Gebäuden gegenüber des Kindergartens (Saarburger Straße, bzw. auf Juck). Dort hat man gesehen, dass sich Käufer der Wohnungen u.U. die Kosten für einen Stellplatz sparen, um dann anschließend an der öffentlichen Straße zu parken. Diese Problematik soll möglichst bei diesem Bauprojekt vermieden werden. Der Bürgermeister schildert die Schwierigkeit anhand des Begriffes Wohnungseigentum welches sich zusammensetzt aus Sondereigentum, Teileigentum und Gemeinschaftseigentum. Diese Stellplätze sind eine separate Eigentumsform, die man losgelöst von dem Wohnungseigentum verkaufen kann. Es ist fraglich inwieweit man dort in die Eigentumsverhältnisse eingreifen kann (Stichwort Grundbuchblatt).

Beim Schreiben dieser Zeilen fällt mir ein, ob es nicht eine Lösung wäre, wenn der Investor einfach alle Stellplätze des Bauvorhabens, die nicht verkauft wurden, als öffentliche Stellflächen zur Verfügung stellen wollte/müsste?

Es wird weiterhin gefragt ob die Erlöse aus dem Verkauf des Sportplatzes auch 1:1 dem Sportverein zwecks Neubau eines Platzes und Sportlerheimes zur Verfügung stehen werden. BGM Uhlenbruch teilt mit, dass es diesbezüglich noch keinen Beschluss „im Detail“ gäbe. Nach den Erfahrungen die der Investor mit dem Neubau eines Sportplatzes in Saarbrücken macht, machen muss, wird in Zweifel gezogen, ob die Kaufsumme überhaupt für den Neubau ausreichend ist.

Nach der Veranstaltung ist noch zu erfahren, dass der Investor im Durchführungsvertrag verpflichtet werden soll auch den versprochenen zweiten Platz am Schengenlyzeum, im Rahmen der Baumaßnahme mit zu realisieren hat.

Die direkte Frage nach der zu erwartenden Sterberate im Pflegeheim lässt Herr Linsler unbeantwortet. Nimmt man an, dass von den Bewohnern der 39 WE im Pflegeheim jeder eine statistische restliche Lebenserwartung von ca. 1,5 Jahren hat, dann ist mit 26 Sterbefällen pro Jahr zu rechnen. Somit ist im Mittel alle zwei Wochen mit trauernden Angehörigen, Räumung der Wohneinheit, Neubezug und dem entsprechenden LKW-Verkehr zu rechnen.

Die BI Perl2020 hat, gegliedert nach Rubriken, viele Fragen rund um das Bauvorhaben auf ihrer Website gesammelt:

<http://www.perl2020.de/bebauungspläne/stellungnahme/>