

Kreisstadt Merzig
Herrn Bürgermeister
Marcus Hoffeld
Rathaus
Brauerstraße 5
66663 Merzig

Dienstag, 21. Juni 2022

**AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES MIT
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN „WOHNQUARTIER STAADTERWEG“ IN
DER KREISSTADT MERZIG, STADTTEIL SCHWEMLINGEN - ANTRAG AUF
EINLEITUNG EINES SATZUNGSVERFAHRENS GEM. § 12 BAUGB**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die Vorhabenträgerin, die Kalodion Fonds XIX (Schwemlingen) GmbH & Co. KG, Chausseestraße 119, 10115 Berlin, vertreten durch ihre persönlich haftende Gesellschafterin Kalodion Geschäftsführung GmbH, die wiederum vertreten durch ihren einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer David Zimmer, beabsichtigt, im Stadtteil Schwemlingen die Errichtung eines ökologisch nachhaltigen Wohnquartiers.

Das Plangebiet befindet sich inmitten des Siedlungskörpers des Stadtteils Schwemlingen, angrenzend zur Rosenstraße und Sebastianstraße im Westen sowie dem Staadterweg im Süden. Die Bestandsgebäude (ehemaliger Steinmetzbetrieb und Wohngebäude) werden im Rahmen der Realisierung rückgebaut. Es handelt sich somit um eine bereits bebaute Fläche in integrierter Stadtteillage.

Das in Merzig – Schwemlingen geplante Wohnquartier mit insgesamt bis zu 60 Wohnungen verteilt sich auf sieben Einzelgebäude, die auf einer gemeinsamen Tiefgarage als Sockelgeschoss sitzen. Die Gebäude weisen je drei Vollgeschosse auf, wobei die oberste Etage immer auf einer Seite einrückt wodurch sich Platz für großzügige Dachterrassen sowie begrünte Flächen ergeben. Das Quartier entsteht auf einer ca. 7.350 m² großen, ehemals gewerblich genutzten Fläche entlang der Straße „Staadterweg“ und „Rosenstraße“ und folgt somit der bereits größtenteils vorhandenen Nutzung, dem Wohnen. Die einzelnen Gebäude Haus A bis G werden jeweils über ein zentrales Treppenhaus von der Tiefgarage bis in das 2.Obergeschoss barrierefrei erschlossen.

Die Wohnungsgrößen reichen von 60 bis 160 m². Alle Wohnungen verfügen über einen eigenen Freisitz in Form einer ebenerdigen Loggia im Erdgeschoss mit vereinzelt angrenzender Gartenfläche, einer Loggia im Obergeschoss oder einer großzügigen Dachterrasse im Penthouse.

In den Häusern A, B und E werden sich, nach aktuellem Stand der Planung, jeweils zwei Wohneinheiten im Erd- und Obergeschoss sowie eine Penthousewohnung im 2. Obergeschoss befinden. In den Häusern C, D, F und G hingegen jeweils drei Wohneinheiten im Erdgeschoss, vier Wohneinheiten im 1. Obergeschoss sowie zwei Penthousewohnungen im 2. Obergeschoss. Die barrierefreien Wohnungen verteilen sich gleichmäßig über alle Etagen, damit Wohnungen unterschiedlichster Größe diesen Anforderungen gerecht werden. Bei der Realisierung des Projektes wird die Schaffung von Sozialwohnungen berücksichtigt. So gibt es in jedem Haus eine dieser Art.

Im Untergeschoss bzw. in der Tiefgarage sind neben 78 Stellplätzen, davon 13 barrierefrei, die Nebenräume wie Technik, Hausmeister, Fahrradräume, Abstellräume für die jeweiligen Wohnungen und Müllräume vorgesehen.

Aufgrund der Vielzahl an notwendigen Stellplätzen werden diese größtenteils in der Tiefgarage untergebracht, um den ruhenden Verkehr im öffentlichen Raum so gering wie möglich zu halten. Bei der Erstellung der Außenstellplätze wird die Verwendung eines ökologischen und versickerungsfähigen Pflasters bevorzugt.

Zur Realisierung eines ansprechenden Außenraums erstreckt sich ein begrünter Fußgängerbereich vom Staadterweg bis hin zum hintersten Haus. Der Bereich wird von Pflanzbeeten begleitet, in denen hochstämmige Bäume Platz finden und die zugleich als Sitzgelegenheit genutzt werden können. Der Fußgängerbereich soll einen Aufenthaltsort für die Bewohner des Quartiers bieten und zum Verweilen einladen. Bei der Durchgrünung des Quartiers spielen auch die Gartenflächen zwischen den Gebäuden sowie die Begrünung der Flachdachflächen eine bedeutende Rolle.

Die Erschließung der Fläche ist über die Rosenstraße und den Staadterweg gesichert. Die erforderlichen Stellplätze können vollständig auf dem Grundstück organisiert werden.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Plangebiets nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Danach ist das Vorhaben nicht realisierungsfähig. Deshalb bedarf es der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnquartier Staadterweg“.

Die zu überplanende Fläche hat eine Größe von ca. 7.350 m². Die Vorhabenträgerin ist, mit Ausnahme der Parzelle 153/28 (Trafostation), Eigentümerin der Parzellen. Die genauen Grenzen der zu überplanenden Fläche können dem beigefügten Lageplan entnommen werden.

Da es sich bei der Maßnahme um eine Nachverdichtung des Bestandes handelt, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche dar. Somit ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

Die Kalodion GmbH, Am Tocksberg 1b, 66663 Merzig, beantragt hiermit die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnquartier Staadterweg“ und damit die Einleitung des entsprechenden Verfahrens nach § 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen. Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Die Vorhabenträgerin erklärt sich hiermit bereit, die Kosten der Planung zu übernehmen. Außerdem verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, das Vorhaben innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist zu verwirklichen. Genaue

Kalodion GmbH · Unter den Linden 10 · 10117 Berlin

vertragliche Regelungen sollen im zu schließenden Durchführungsvertrag getroffen werden, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan und damit Voraussetzung für die Satzung ist.

Für weitere Rückfragen stehen die Unterzeichner Ihnen und dem zuständigen Ausschuss gerne zur Verfügung.

Über eine kurzfristige, positive Antwort würden wir uns sehr freuen.

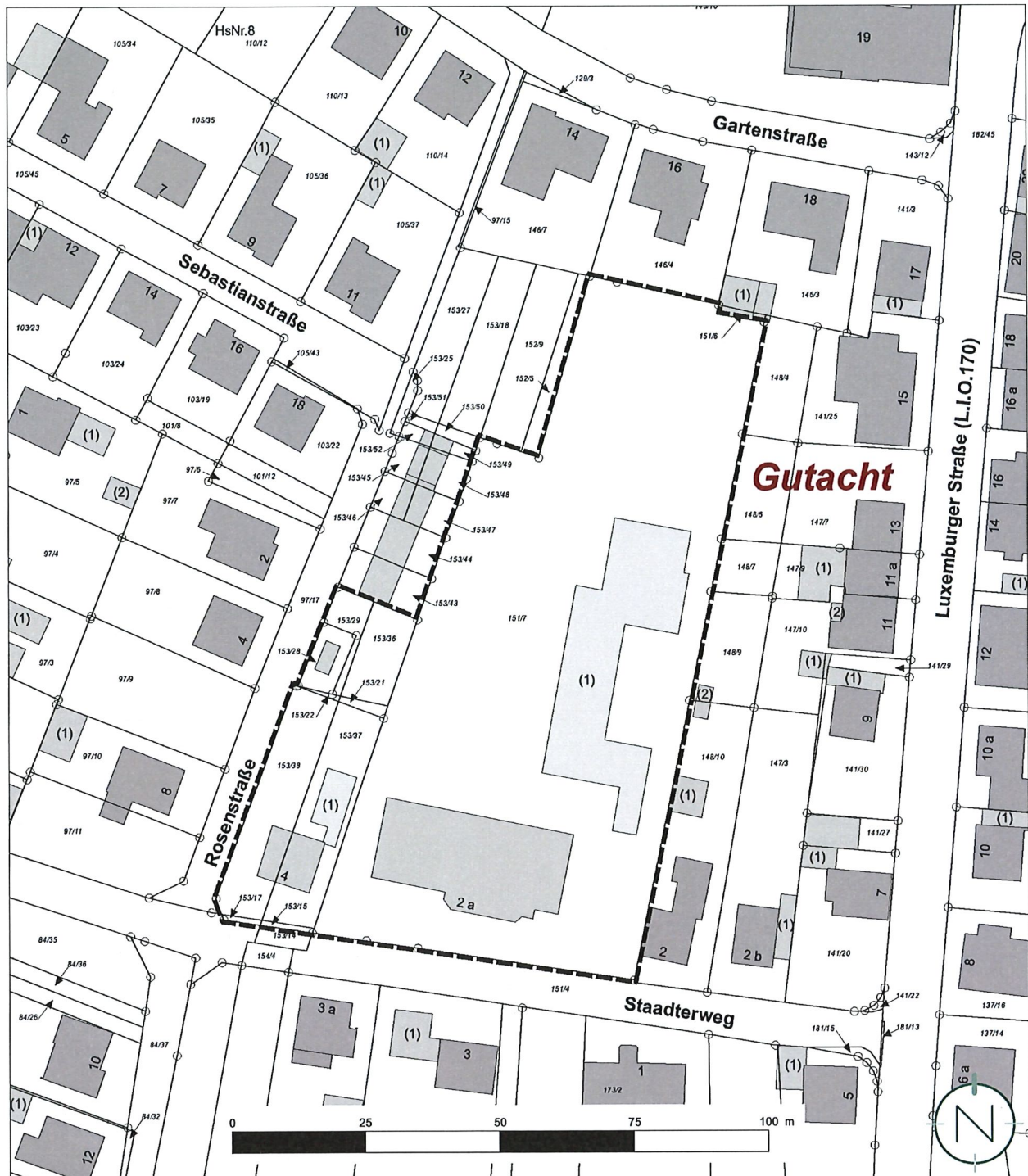
Mit freundlichen Grüßen



David Zimmer

LAGEPLAN, OHNE MAßSTAB

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnquartier Staadterweg“ in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Schwemlingen



Quelle und Stand Katastergrundlage: LVGL, 20.04.2022; Bearbeitung: Kernplan; Stand: 20.06.2022

Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnquartier Staadterweg“ in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Schwemlingen

