

## Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben und Erschließungsplan "Im Hirtengarten" in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Hilbringen

<i>Dienststelle:</i> 311 Stadtplanung und Umwelt	<i>Datum:</i> 21.04.2021
<i>Beteiligte Dienststellen:</i>	<i>Sachbearbeitung:</i> Franzel Schwindling

<i>Beratungsfolge</i>	Ö / N
Ortsrat Hilbringen (Anhörung)	Ö
Bauausschuss (Vorberatung)	N
Stadtrat (Entscheidung)	Ö

### Beschlussvorschlag

Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Im Hirtengarten" in der Kreisstadt Merzig im Stadtteil Hilbringen wird gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 und 13a BauGB beschlossen. Das Verfahren soll auf Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Benachrichtigung der Nachbargemeinden über die Auslegung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sollen durchgeführt werden.

### Sachverhalt

Die Vorhabenträgerin, die Immo Hirtengarten GmbH & Co. KG, Merchinger Straße 69, 66663 Merzig, vertreten durch die Geschäftsführer Herr Tobias Zimmer und Dr. Ernst Zimmer, beabsichtigt, die bereits beseitigte Wohnbebauung in der Fitter Straße 19 und 21 durch den Neubau eines Wohn- und Bürokomplexes zu ersetzen.

Der geplante Wohn- und Bürokomplex mit insgesamt 13 Wohnungen und Bürofläche verteilt sich auf 3 Einzelgebäude, die auf einer gemeinsamen Tiefgarage als Sockelgeschoss sitzen. Die aufgelockerte Bebauung mit 2 Geschossen und deutlich eingerücktem Staffelgeschoss sitzt als Eckbebauung auf einer Grundstückfläche von ca. 2.870 m<sup>2</sup> zwischen der Fitter Straße im Norden und der Ballerner Straße im Süden und gibt der momentan brachliegenden Fläche eine neue nachhaltige Nutzung.

Die einzelnen Gebäude Block A, B und C werden jeweils über ein zentrales Treppenhaus von der Tiefgarage bis in das 2. Obergeschoss barrierefrei erschlossen.

Die Wohnungsgrößen reichen von 65-130 m<sup>2</sup>. Alle Wohnungen verfügen über einen eigenen Freisitz in Form einer ebenerdigen Terrasse im Erdgeschoss, einer Loggia im Obergeschoss oder einer umlaufenden Dachterrasse im 2. Obergeschoss.

In Block A als Eckbebauung sind in Erd- und Obergeschoss eine ca. 600 m<sup>2</sup> große Bürofläche sowie 2 Penthousewohnungen im 2. Obergeschoss geplant.

In Block B und C ist eine reine Wohnnutzung über alle Geschosse vorgesehen, hierbei befinden sich in Block B jeweils 3 Wohneinheiten in Erd- und Obergeschoss und 2 Penthousewohnungen im 2. Obergeschoss. In Block C als kleinstes Gebäude im hinteren Bereich ist je nur eine Wohnung je Geschoss geplant. Die barrierefreien bzw. rollstuhlgerechten Wohnungen befinden sich ausschließlich im Erdgeschoss

Im Untergeschoss bzw. der Tiefgarage sind neben 23 Stellplätzen (davon 4 barrierefrei), die Nebenräume wie der Technikraum, die Abstellräume für die jeweiligen Wohnungen und Müllräume vorgesehen.

Aufgrund der Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe muss eine Vielzahl an Stellplätzen sichergestellt werden, die größtenteils in der Tiefgarage verortet werden. Diese werden somit alle innerhalb des Geltungsbereichs angeordnet und liegen in unmittelbarer Nähe zum Objekt. Bei der Erstellung der Außenstellplätze wird die Verwendung eines ökologischen und versickerungsfähigen Pflasters bevorzugt.

Zur Realisierung eines ansprechenden Außenraums sollen im Bereich der Stellplätze und Eingänge sowie der rückwärtigen Hofflächen hochstämmige Bäume und Hecken gepflanzt werden. Um die Durchgrünung zu komplettieren, spielen sowohl die Rasenflächen zwischen den Gebäuden als auch die extensive Begrünung der Flachdachflächen eine bedeutende Rolle.

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 „Im Hirtengarten“.

Die zu überplanende Fläche hat eine Größe von ca. 2.870 m<sup>2</sup>. Die Vorhabenträgerin ist 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 Immo Hirtengarten GmbH & Co. KG beantragt hiermit die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Im Hirtengarten“ 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 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.

## **Anlage/n**

- 1 Antrag zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Lageplan mit Geltungsbereich und Vorhabenplan des Antragstellers (öffentlich)
- 2 Visualisierung (öffentlich)
- 3 Entwurf B-Plan (öffentlich)
- 4 Entwurf Begründung (öffentlich)
- 5 Vorschlag Ergänzungen VEP Hirtengarten (öffentlich)