2021/1151
Beschlussvorlage
öffentlich

„Neubau Baubetriebshof / Standortfindung in der Kreisstadt Merzig“

Dienststelle:	*Datum:*
311 Stadtplanung und Umwelt	01.09.2021
Beteiligte Dienststellen:	*Sachbearbeitung:*
	Christian Bies, Erster Beigeordneter

Beratungsfolge	*Ö / N*
Hauptausschuss (Vorberatung)	N
Stadtrat (Entscheidung)	Ö

Beschlussvorschlag

Sachverhalt

Im Rahmen der Sitzung werden alle untersuchten Flächen und deren Bewertung präsentiert.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Gesamtkosten für den Bau des Gebäudes liegen in einer ersten, sehr groben Kostenannahme bei ca. 7.000.000 bis 7.500.000 EUR brutto. Diese basiert auf einer Vorentwurfsplanung, die sich am Raumbedarf und den gesetzlichen Vorgaben für die jeweiligen Raumkategorien sowie der technischen Ausrüstung orientierte.
Eine genauere Kostenannahme kann erst nach Festlegung des Standortes getroffen werden.
In einem ersten Schritt fallen unabhängig von der Standortwahl zunächst Planungskosten in Höhe von ca. 220.000 EUR für die (Vor-)Entwurfsplanung (Gebäude, Freiflächen, Erschließung) an.
Danach kann eine genauere Kostenschätzung erstellt werden.
Dem gegenüber stehen nach Fertigstellung der Maßnahme Erlöse für die Veräußerung des jetzigen Standortes sowie ggf. Fördermittel des Landes. Darüber hinaus ist eine Kooperation mit den Stadtwerken Merzig hinsichtlich Energieversorgung und Photovoltaik (Dach) angedacht.

Auswirkungen auf das Klima:

Konkrete Auswirkungen auf Umwelt und Klima sind standortabhängig zu betrachten. Details sind im Rahmen der Baugenehmigung zu klären.

Unabhängig von der Standortwahl ist bei den Verkehrs- und Freiflächen (wenn technisch möglich) auf eine Vollversiegelung zu verzichten. Das anfallende Oberflächenwasser soll an Ort und Stelle versickern bzw. dem Gewässersystem zugeführt werden, soweit technisch möglich.
Die Dachflächen sind entweder zu begrünen oder mit PV zu belegen. Extensive Fassadenbegrünung soll im Rahmen der Entwurfsplanung geprüft werden. Parkplätze sind mit Hochstämmen zu bepflanzen.

Anlage/n

1 Standortfindung (öffentlich)
2 Übersicht (öffentlich)

Standortfindung Neubau Baubetriebshof,

Kreisstadt Merzig

Rahmenbedingungen:

- Mindestgröße Fläche:
  - mind. 8.500m² für den Bau des neuen Gebäudes inkl. Stellplätze und Verkehrsflächen
  - bei Kombination Gebäude und Außenlager bei Wertstoffhof: mind. 13.000m²
  - bei Kombination Gebäude, Außenlager bei Wertstoffhof und Außenlager bei Umspannwerk: mind. 15.000m²
- Verkehrsgünstige Lage
- Flächenverfügbarkeit
- Ausschlusskriterien:
  - Flächengröße (nutzbare Fläche) geringer als 8.500m²
  - absolute Restriktionen hinsichtlich planungsrechtlicher Eignung
  - absolute Restriktionen aus naturschutzrechtlicher Sicht
  - absolute Restriktionen aufgrund der topographischen Lage
  - direkte Lage im Wohngebiet
  - Anschluss an Ver- und Entsorgung nicht möglich

Untersuchte Flächen:

- Gewerbegebiet Bruchwies, „Fläche der Flug-Hafen-Gesellschaft GmbH“, Besseringen
- Gewerbegebiet „Auf der Haardt“, Besseringen
- Rieffstraße, Gewerbefläche „ehem. LfS“ (zwei getrennte Parzellen) + „privater Eigentümer“, Merzig
- Rieffstraße, Gewerbefläche „ehem. Landhandel Schmitz“, Merzig
- Gewerbefläche „Schweinswies“, Hilbringen
- Gewerbegebiet Bruchwies, „Fläche Kreisstadt Merzig“, Besseringen
- Pot. Gewerbefläche (gem. FNP) gegenüber Friedhof, Schwemlingen
- Pot. Gewerbefläche (gem. FNP) „Auf Leimen“, Ballern
- Landwirtschaftsfläche „Kützenbild“, Ballern
- Gewerbegebiet Bruchwies, „private Fläche 1“, Besseringen
- Gewerbegebiet Bruchwies, „private Fläche 2“, Besseringen
- Mischfläche „Gipsberg-N-O“, Merzig
- Gewerbegebiet Marbach, „Recyclingunternehmen“, Harlingen
- Gewerbegebiet Marbach, „ehem. Hela“, Harlingen
- Gewerbegebiet Marbach, „pot. Erweiterungsfläche“, Harlingen

Sonstiges:

Bei einer Kombination von Gebäudekomplex und bestehendem Außenlager beim Wertstoffhof an einem neuen, gemeinsamen Standort besteht die Möglichkeit, die Grünschnittdeponie von Fitten neben den Wertstoffhof zu verlagern.

Im ersten Schritt wurden alle Flächen hinsichtlich der vorgenannten Kriterien untersucht.

Alle Flächen, die kleiner als 8.500m² Nutzfläche besitzen und eine der aufgelisteten Ausschlusskriterien erfüllen, wurden von der weiteren Betrachtung ausgeschlossen.

Folgende Flächen wurden ausgeschlossen:

- Pot. Gewerbefläche (gem. FNP) gegenüber Friedhof, Schwemlingen
    - Fläche mit ca. 7.100m² zu klein
- Gewerbegebiet Marbach, „ehem. Hela“, Harlingen
    - Fläche mit ca. 7.100m² zu klein
- Gewerbegebiet Marbach, „pot. Erweiterungsfläche“, Harlingen
    - Fläche mit ca. 7.000m² zu klein

Alle Flächen, die nach Auskunft des/der Flächeneigentümer nicht zum Verkauf stehen, wurden **im zweiten Schritt** von der vertiefenden Betrachtung ebenfalls ausgeschlossen.

Es handelt sich dabei um folgende Flächen:

- Gewerbegebiet Bruchwies, „private Fläche 1“, Besseringen
- Gewerbegebiet Bruchwies, „private Fläche 2“, Besseringen

Aufgrund der Sonderrolle hinsichtlich der zeitlichen Abfolge und der Finanzierungsstruktur wurde die Fläche

- Gewerbegebiet „Auf der Haardt“, Besseringen

Im dritten Schritt aufgrund der förderrechtlichen Vorgaben bereits frühzeitig aus der Liste potentieller Ansiedlungsflächen gestrichen.

Hintergrund ist die Tatsache, dass Fördermittel (90% der Defizitkosten wurden letztendlich gefördert) zur Entwicklung von Industrie-/Gewerbeflächen (EU-, Bundes- und Landesmittel) unmittelbar an die Schaffung neuer Arbeitsplätze gekoppelt ist. Die Ansiedlung eines kommunalen Bauhofs ist demnach nicht förderfähig.

Hätte die Kreisstadt Merzig die Absicht verfolgt, den Bauhof auf der Fläche des Gewerbegebietes „Auf der Haardt“ anzusiedeln, so hätte dies bereits im Rahmen der Beantragung von Fördermitteln mit den zuständigen Landesstellen kommuniziert werden und in die Finanzplanung aufgenommen werden müssen.

Für diese Flächen wäre eine Förderung mit vorgenannten Mitteln ausgeschlossen gewesen.

Darüber hinaus besteht in der Kreisstadt Merzig aufgrund des begrenzten gewerblichen Flächenangebotes und auch hinsichtlich des gewerblichen Flächenpotentials eine große Nachfrage aus den Reihen des Handwerks und der Wirtschaft allgemein nach ebensolchen Flächen.
Daher hatte sich der Stadtrat der Kreisstadt Merzig entschlossen, ein Gebiet für die gewerbliche Nutzung, also zur Stärkung der lokalen Wirtschaft und mit dem Ziel, Arbeitsplätze in Merzig zu sichern und zu schaffen, zu erschließen.

Alle verbleibenden Flächen erfüllen keine restriktiven Kriterien, die zum vorgezogenen Ausschluss führen und wurden **im vierten Schritt** nachfolgend hinsichtlich:

- Größe der Nutzfläche
- Flächenverfügbarkeit
- Kosten für Ankauf und Erschließung
- Planungsrechtliche Situation
- Umweltaspekte
- Auswirkungen auf die Nachbarschaft
- Verkehrliche Anbindung
- Bebaubarkeit (Eignung für den speziellen Zweck BBH)
- Städtebau

untersucht.

Es handelt sich um folgende Flächen:

1. Gewerbegebiet Bruchwies, „Fläche der Flug-Hafen-Gesellschaft GmbH“, Besseringen
2. Gewerbegebiet Bruchwies, „Fläche Kreisstadt Merzig“, Besseringen
3. Gewerbegebiet Marbach, „Recyclingunternehmen“, Harlingen
4. Gewerbefläche Rieffstraße, „ehem. LfS“ (zwei getrennte Parzellen) + „privater Eigentümer“, Merzig
5. Gewerbefläche Rieffstraße, „ehem. Landhandel Schmitz“, Merzig
6. Gewerbefläche „Schweinswies“, Hilbringen
7. Mischfläche „Gipsberg-N-O“, Merzig
8. Pot. Gewerbefläche (gem. FNP) „Auf Leimen“, Ballern
9. Landwirtschaftsfläche „Kützenbild“, Ballern

1. **<u>Gewerbegebiet Bruchwies, „Fläche der Flug-Hafen-Gesellschaft GmbH“, Besseringen</u>**

a. Flächengröße:
8.550m²

b. Flächenverfügbarkeit:
Die Fläche befindet sich im Eigentum der Flug-Hafen-Gesellschaft GmbH
Es besteht eine Kaufoption für die Kreisstadt Merzig.

c. Kosten für Ankauf und Erschließung:
Grundstückskosten: ca. 450.000,00 € (48,00 € pro m² zzgl. Nebenkosten)
Erschließungskosten (grob geschätzt): ca. 24.000,00 €
Erschließung erfolgt über Straße Bruchwies
Innere Erschließung im üblichen Rahmen.

d. Planungsrechtliche Situation:
Gewerbliche Baufläche im gültigen Bebauungsplan und kann (nach Bauantrag) sofort bebaut werden.

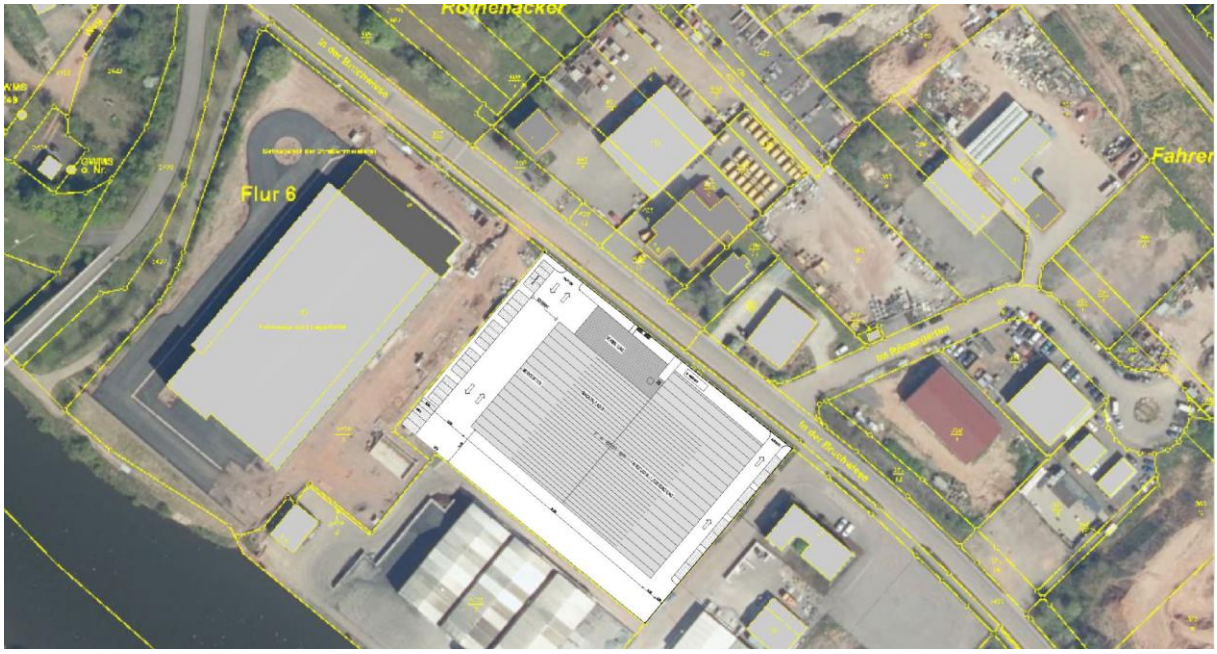
e. Umweltaspekte:
Komplette Fläche wird bereits intensiv gewerblich genutzt.
Keine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

f. Auswirkungen auf die Nachbarschaft:
Keine zusätzlichen Belastungen für die Nachbarschaft gegenüber vorhandener Nutzung.
Verkehr kann komplett über Gewerbegebiet abgewickelt werden.

g. Verkehrliche Anbindung:
Sehr gute Anbindung an das städtische Netz.
Relativ zentrale Lage.

h. Bebaubarkeit (Eignung für den speziellen Zweck BBH):

Die Fläche kann optimal mit dem Gebäude gem. Entwurf bebaut werden.
Ausreichend Platz für Stellplätze.
Keine Flächenkapazitäten für Freilager vorhanden.



i. Städtebau:

Das Vorhaben fügt sich in den Bestand und die nähere Umgebung ein.

j. Sonstiges:

Nachbarbetrieb hat Bedarf für Betriebserweiterung angemeldet und steht als pot. Käufer bereit, falls die Fläche nicht von der Kreisstadt Merzig erworben wird.

k. Beurteilung:

Die Fläche ist grundsätzlich gut geeignet für die Ansiedlung des BBH. Allerdings lässt die vorhandene Fläche lediglich den Bau des Gebäudes, aber keine Zusammenlegung der Außenlager zu. Die zu erwartenden Grundstückskosten belaufen sich inkl. Nebenkosten auf ca. 450.000,00 € und liegen unter den Grundstückspreisen, die bei privaten Flächenkäufen erzielt werden (ca. 70,00 €/m²).

2. Gewerbegebiet Bruchwies, „Fläche der Kreisstadt Merzig“, Besseringen

a. Flächengröße:
Ca. 21.800 m²

b. Flächenverfügbarkeit:
Die Fläche befindet sich zum größten Teil im Eigentum der Kreisstadt Merzig. Lediglich eine kleine (ca. 1.200 m²), aber strategisch wichtig liegende Parzelle befindet sich im Privateigentum (erst kürzlich verkauft und derzeit zur Brennholzherstellung genutzt).
Im östlichen Bereich wurden Parzellen der Kreisstadt Merzig vom Nachbarbetrieb mitgenutzt. Diese können für einen möglichen Neubau des Baubetriebshofes von der Kreisstadt Merzig genutzt werden.

c. Kosten für Ankauf und Erschließung:
Erschließungskosten (grob geschätzt): ca. 336.000€
Erschließung erfolgt über Straße „Bruchwies“; Innere Erschließung im üblichen Rahmen
Ausgleichsmaßnahmen nötig. Ein Ansatz von ca. 50.000€ scheint angemessen.

d. Planungsrechtliche Situation:
Lage im gültigen Bebauungsplan. Überwiegender Teil als Grünfläche festgesetzt.
Teilweise aber auch als gewerbliche Baufläche.

e. Umweltaspekte:
Teilbereich der Fläche (innerhalb des Baufensters) wird von Baufirma intensiv genutzt.
Restfläche im Eigentum der Kreisstadt Merzig ist teilweise mit Hochstämme und Hecken bewachsen; teilweise Wiese. Lebensraum versch. Tierarten.

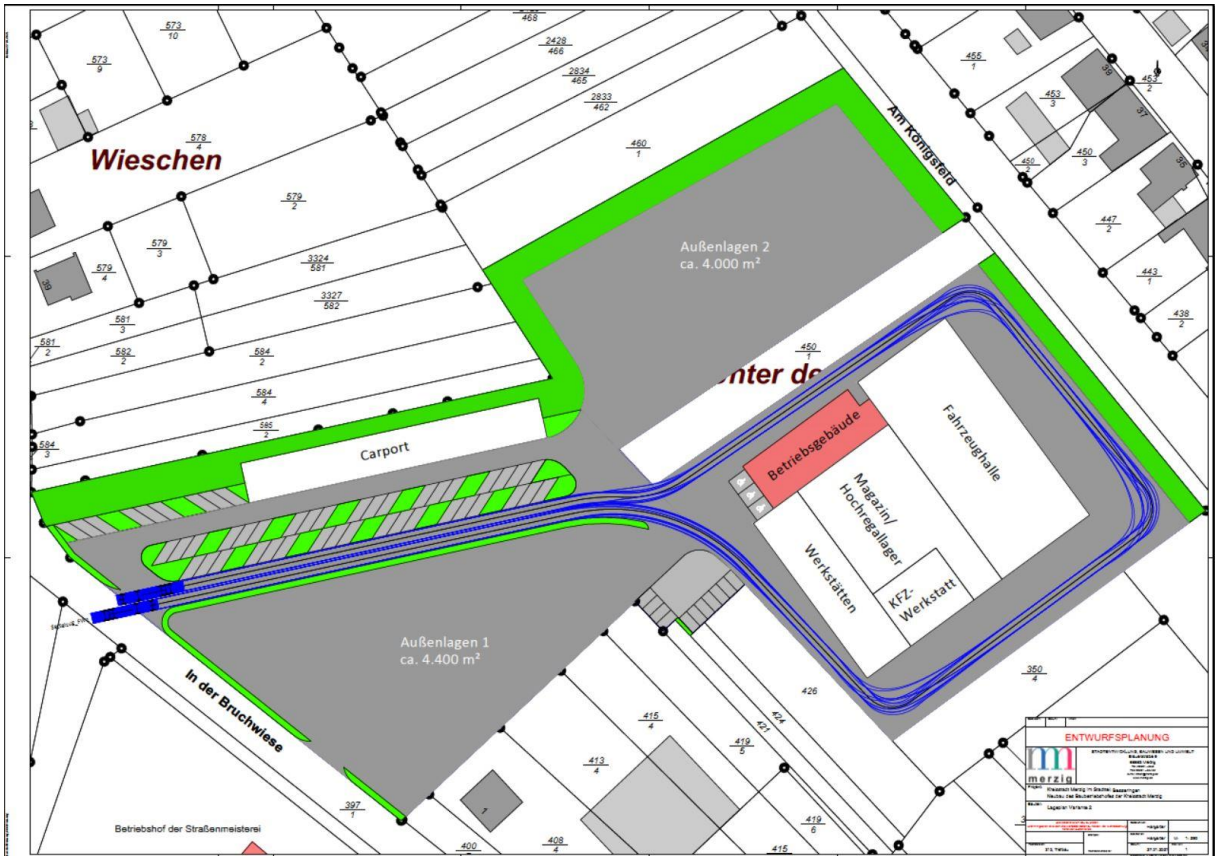
f. Auswirkungen auf die Nachbarschaft:
Gewerbliche Nutzung rückt zwar näher an die Wohnbebauung, aber aufgrund geplanter Abschirmung mittels Erdwall und intensiver Bepflanzung ist optisch keine Störwirkung zu erwarten; auch hinsichtlich Lärm- und Geruchsbelästigung besteht keine signifikante Beeinträchtigung der Nachbarschaft.
Verkehr kann komplett über Gewerbegebiet abgewickelt werden.

g. Verkehrliche Anbindung:

Sehr gute Anbindung an das städtische Netz.
Relativ zentrale Lage.
Betriebsverkehre können komplett über Erschließungssystem „Gewerbegebiet Bruchwiese“ abgewickelt werden; dadurch keine Beeinträchtigung der Wohnlage.

h. Bebaubarkeit (Eignung für den speziellen Zweck BBH):

Die Fläche kann flexibel mit dem Gebäude gem. Raumprogramm bebaut werden. Aufgrund der zerteilenden Lage des privaten Grundstücks muss der Baukörper eventuell in zwei getrennte Einheiten aufgegliedert werden (müsste in der Detailplanung geklärt werden).
Ausreichend Platz für Stellplätze.
Ausreichende Flächenkapazitäten für die Zusammenführung der Freilager bei Wertstoffhof und Außenlager bei Umspannwerk vorhanden.



i. Städtebau:

Das Vorhaben fügt sich in den Bestand und die nähere Umgebung ein.

j. Sonstiges:

Nachbarbetrieb hat Bedarf für die bereits von ihm genutzten Gewerbegrundstücke der Kreisstadt Merzig angemeldet und steht als pot. Käufer bereit, falls die Fläche nicht für den Bau des BBH ausgewählt wird.

k. Beurteilung:

Die Gesamtfläche ist aufgrund der Größe sehr gut geeignet, den Gebäudekomplex inkl. Stellplätze und zwei Außenlager an einem Standort zusammen zu führen. Die schmale, private Parzelle bildet einen erschwerten Aspekt hinsichtlich der Flächenausnutzung und führt auch zu (nicht näher zu beziffernden) Mehrkosten hinsichtlich der evtl. notwendiger Gebäudeteilung.

Das Gebäude könnte voraussichtlich zu einem großen Teil innerhalb der vorhandenen Baugrenzen des gültigen Bebauungsplans realisiert werden.

Außerhalb der definierten Baugrenzen hat sich teilweise eine schützenswerte Fauna und Flora entwickelt, die ggf. ausgeglichen werden müsste. Einen Teil des Ausgleiches kann an Ort und Stelle erbracht werden. Der dann noch verbleibende Teil könnte evtl. über das städtische Ökopunktekonto erbracht werden.

Die teils dichte Flora bildet einen Sichtschutz zum Wohngebiet, übernimmt aber keine signifikante, lärmschützende Funktion.

Mittels eines intensiv bepflanzten Erdwalls kann sowohl ein verbesserter Sichtschutz als auch ein wirksamer Lärmschutz erreicht werden. Dieser kann auch einen Teil des naturräumlichen Ausgleichs erbringen.

3. Gewerbegebiet Marbach, „Recyclingunternehmen“, Harlingen:

a. Flächengröße:
Ca. 16.500m²

b. Flächenverfügbarkeit:
Die Fläche befindet sich größtenteils im privaten Eigentum (ca. 15.300 m²).
Es besteht u.U. Verkaufsabsicht.
Eine kleine Parzelle (ca. 1.200 m²) befindet sich in städtischem Eigentum.
Event. könnten angrenzende, städtische Flächen (siehe 4. Gewerbegebiet Marbach, „pot. Erweiterungsfläche“, Harlingen) hinzugenommen werden (B-Plan-Erweiterung notwendig).

c. Kosten für Ankauf und Erschließung:
Grundstückskosten: ca. 1.600.000,00 € (100,00 € pro m²)
Erschließungskosten (grob geschätzt): ca. 282.000,00 € / Abbruchkosten aktuell nicht kalkulierbar / Innere Erschließung im üblichen Rahmen

d. Planungsrechtliche Situation:
Gewerbliche Baufläche im gültigen Bebauungsplan („Gewerbegebiet Marbach“) und kann (nach Bauantrag) sofort bebaut werden.

e. Umweltaspekte:
Komplette Fläche wird bereits intensiv gewerblich genutzt.
Bedenken hinsichtlich Altlasten durch Schadstoffeintrag abgestellter Fahrzeuge.
Keine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

f. Auswirkungen auf die Nachbarschaft:
Keine zusätzlichen Belastungen für die Nachbarschaft gegenüber vorhandener Nutzung.
Verkehr kann komplett über Gewerbegebiet abgewickelt werden

g. Verkehrliche Anbindung:
Sehr gute Anbindung an das städtische Netz.
Erschließung erfolgt über Straßen „Im Wäldchen“ und „Saarbrücker Allee“.
Relativ zentrale Lage.

h. Bebaubarkeit (Eignung für den speziellen Zweck BBH):

Die Fläche kann optimal mit dem Gebäude gem. Entwurf bebaut werden.
Ausreichend Platz für Stellplätze.
Ausreichende Flächenkapazitäten für die Zusammenführung der Freilager bei Wertstoffhof und Außenlager bei Umspannwerk vorhanden.

i. Städtebau:

Das Vorhaben fügt sich in den Bestand und die nähere Umgebung ein.

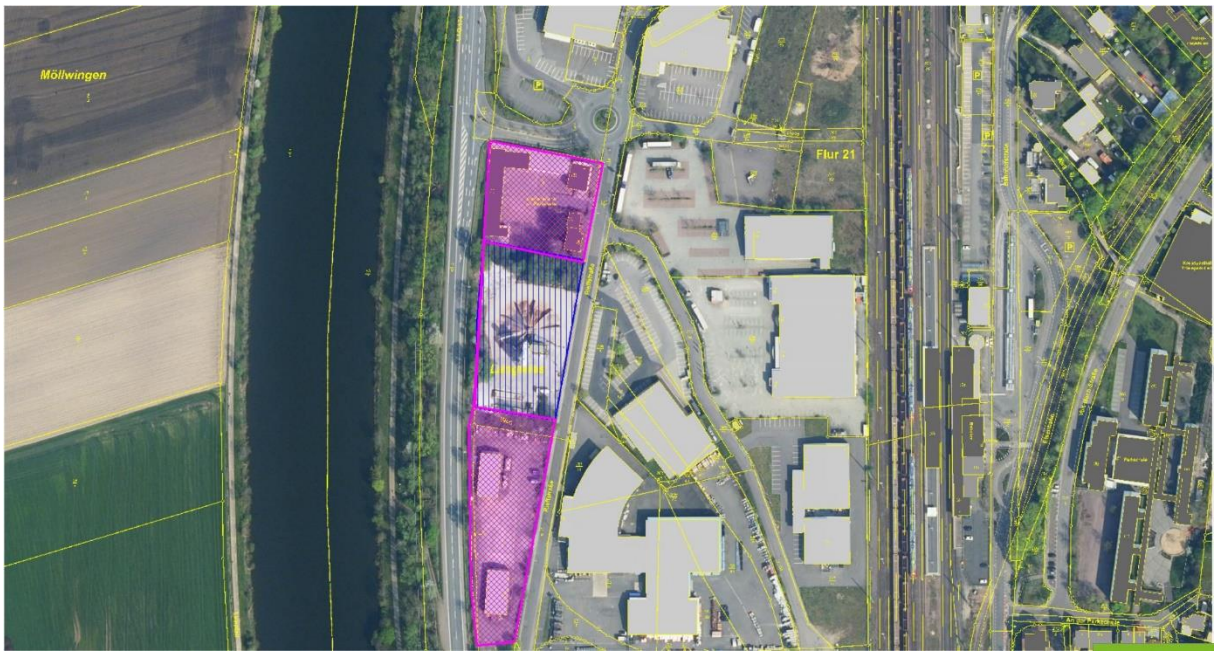
j. Sonstiges:

--

k. Beurteilung:

Die Gesamtfläche ist aufgrund der Größe sehr gut geeignet, den Gebäudekomplex inkl. Stellplätze und zwei Außenlager an einem Standort zusammen zu führen. Nachbarschaftsinteressen sind nicht betroffen.
Der Gebäudebestand müsste abgerissen und die Freiflächen ggf. hinsichtlich Altlasten (teil-)saniert werden (Kostenrisiko aufgrund Ungewissheit über Altlasten).
Die Ankaufkosten liegen außerhalb eines wirtschaftlich angemessenen Rahmens. Kostenrisiko aufgrund pot. Altlasten.

4. **Gewerbefläche Rieffstraße, „ehem. LfS“ (zwei getrennte Parzellen) + „privater Eigentümer“, Merzig:**



a. Flächengröße:
Insgesamt (LfS + privater Eigentümer) ca. 13.500m²

b. Flächenverfügbarkeit:
Die Fläche befindet sich größtenteils im Eigentum des LfS (ca. 8.500 m²) und ist zweigeteilt. Es besteht grundsätzlich Verkaufsabsicht.
Die mittlere Parzelle (ca. 5.000 m²) befindet sich in privatem Eigentum.
Es besteht zurzeit keine Verkaufsabsicht.

c. Kosten für Ankauf und Erschließung:
Grundstückskosten: Bei der Liegenschaft des LfS ist mit ca. 820.000,00 € zzgl. Nebenkosten und zzgl. Kosten für aufstehende Gebäude (der nicht beziffert werden kann) zu rechnen.
Abrisskosten für aufstehende Gebäude aktuell nicht kalkulierbar.
Die private Fläche steht nicht zum Verkauf.
Innere Erschließung im üblichen Rahmen.

d. Planungsrechtliche Situation:
Kein Bebauungsplan vorhanden. Event. könnte §34 BauGB greifen.

e. Umweltaspekte:
Komplette Fläche wird bereits intensiv gewerblich genutzt.
Keine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

f. Auswirkungen auf die Nachbarschaft:
Keine zusätzlichen Belastungen für die Nachbarschaft gegenüber vorhandener Nutzung.
Verkehr kann komplett über Gewerbegebiet abgewickelt werden

g. Verkehrliche Anbindung:
Sehr gute Anbindung an das städtische Netz.
Erschließung erfolgt über Straßen „Rieffstraße“ und „L174“.
Zentrale Lage.

h. Bebaubarkeit (Eignung für den speziellen Zweck BBH):

Die Fläche kann aufgrund des schmalen, lang gezogenen, spitz zusammenlaufenden Grundstückszuschnitts mit einem Gebäude, abweichend Entwurf aber unter Beibehaltung des abgestimmten Raumprogramms bebaut werden.
Ausreichend Platz für Stellplätze.
Keine ausreichenden Flächenkapazitäten für die Zusammenführung mit dem Freilager beim Wertstoffhof vorhanden (wg. Flächenzuschnitt).
Vorhandene Gebäude des LfS haben sich „geneigt“, was auf Probleme im Untergrund (Tragfähigkeit) bzw. schlechte Gründung der Gebäude hinweist. Daher sind die vorhandenen Gebäude nicht mehr nutzbar.

i. Städtebau:

Das Vorhaben fügt sich eingeschränkt in den Bestand und die nähere Umgebung ein.

j. Sonstiges:

--

k. Beurteilung:

Die Gesamtfläche ist aufgrund der Größe geeignet, den Gebäudekomplex inkl. Stellplätze zu realisieren. Nachbarschaftsinteressen sind nicht betroffen.
Der Gebäudebestand des LfS müsste abgerissen und der Untergrund ggf. hinsichtlich Setzungen (teil-)saniert werden.
Eine Entwicklung wäre nur möglich, wenn neben der LfS-Fläche auch die mittlere Fläche erworben werden könnte. Dies ist derzeit nicht der Fall.
Hohes Kostenrisiko aufgrund pot. Probleme im Untergrund.

5. Gewerbefläche Rieffstraße, „ehem. Landhandel Schmitz“, Merzig:

a. Flächengröße:
Insgesamt ca. 13.500m²

b. Flächenverfügbarkeit:
Die Fläche befindet sich im Privatbesitz.
Es besteht grundsätzlich Verkaufsabsicht.

c. Kosten für Ankauf und Erschließung:
Grundstückskosten: 2,0 Mio. € zzgl. Nebenkosten.
Erschließungskosten: ca. 85.000,00 €.
Innere Erschließung im üblichen Rahmen; aufgrund der topografischen Situation.
Ausbildung Böschung und Rampe zur „Rieffstraße“ notwendig.

d. Planungsrechtliche Situation:
Gewerbliche Baufläche im gültigen Bebauungsplan („Gewerbegebiet Rieffstraße“) und kann (nach Bauantrag) sofort erschlossen und bebaut werden.

e. Umweltaspekte:
Komplette Fläche wurde bereits intensiv gewerblich genutzt. Geringe Sukzessionsvegetation.
Keine größere Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

f. Auswirkungen auf die Nachbarschaft:
Keine zusätzlichen Belastungen für die Nachbarschaft gegenüber vorhandener Nutzung.

g. Verkehrliche Anbindung:
Sehr gute Anbindung an das städtische Netz.
Erschließung erfolgt über „Rieffstraße“.
Zentrale Lage.

h. Bebaubarkeit (Eignung für den speziellen Zweck BBH):

Die Fläche kann aufgrund des schmalen, lang gezogenen, spitz zusammenlaufenden Grundstückszuschnitts mit einem Gebäude, abweichend zum Entwurf, aber unter Beibehaltung des abgestimmten Raumprogramms bebaut werden. Das Gebäude müsste aufgrund seiner Dimensionierung im südlichen Teil errichtet werden. Dies wiederum würde bedeuten, dass ein Außenlager an der nördlichen Spitze errichtet werden müsste. Damit läge es im sichtbaren Bereich des Stadteingangs, was aus städtebaulich–gestalterischen Gründen nicht zielführend wäre und den Eindruck des Stadteingangs negativ beeinflussen würde. Allerdings reichen die Flächenkapazitäten für die Zusammenführung mit dem Freilager beim Wertstoffhof aufgrund des ungünstigen Grundstückszuschnitts und den notwendigen, inneren Erschließungswegen nicht aus.
Ausreichend Platz für Stellplätze.

i. Städtebau:

Das Vorhaben fügt sich nur eingeschränkt in den Bestand und die nähere Umgebung ein. Aus städtebaulicher Sicht wäre eine Nutzung wünschenswert, die einen positiveren Effekt auf den Stadteingang besitzt und die Nutzungen in der „Rieffstraße“ sowie der Innenstadt sinnvoll ergänzt.

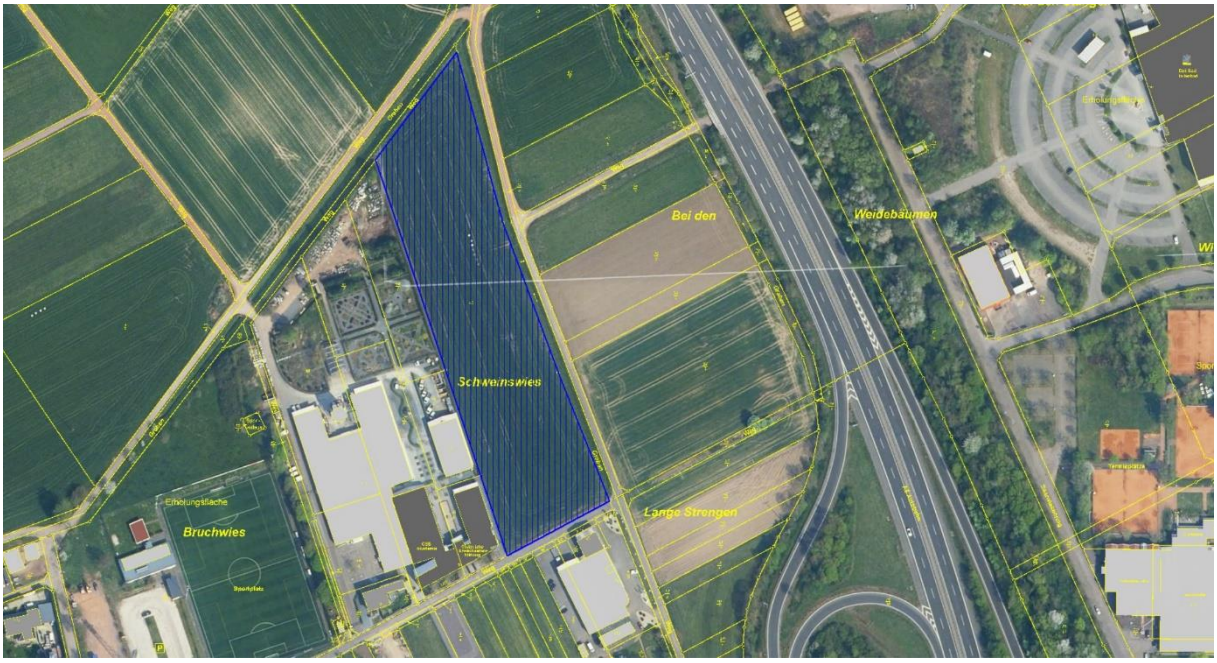
j. Sonstiges:

Aufgrund des Umbaus der Eisenbahnunterführung (ein ehem. Gleis auf der Unterführung entfällt) wird parallel zum betrachteten Grundstück keine zusätzliche Fläche der DB freigesetzt, sodass sich an den vorhandenen Grundstücksgrößen und den einzuhaltenden Abständen zur DB-Fläche (gem. B-Plan) nichts ändert.

k. Beurteilung:

Die Gesamtfläche ist aufgrund der Größe geeignet, den Gebäudekomplex inkl. Stellplätze aufzunehmen. Obwohl die Gesamtfläche eigentlich groß genug ist, kann das Außenlager beim Wertstoffhof aufgrund des ungünstigen Grundstückszuschnitts und den notwendigen inneren Erschließungswegen nicht hierhin verlagert werden.
Die Ankaufkosten für das Grundstück sind für die vorgesehene Nutzung und die angesprochenen Einschränkungen aufgrund des Grundstückszuschnitts unverhältnismäßig und somit nicht wirtschaftlich.
Eine Realisierung von Gebäude ohne Freilager u.U. mit sehr hohen Grundstückskosten möglich.

6. Gewerbefläche „Schweinswies“, Hilbringen:



a. Flächengröße:
Insgesamt ca. 15.500m²

b. Flächenverfügbarkeit:
Die Fläche befindet sich im Besitz der Kreisstadt Merzig.

c. Kosten für Ankauf und Erschließung:
Erschließungskosten: ca. 595.000,00 €; inkl. Kosten für Retentionsraumausgleich.
Innere Erschließung im üblichen Rahmen; aufgrund der Lage im Hochwassergebiet ist eine Erhöhung der Baufläche notwendig.

d. Planungsrechtliche Situation:
Gewerbliche Baufläche im gültigen Bebauungsplan („Gewerbegebiet Schweinswies“), die (nach Bauantrag) sofort bebaut werden kann. Aufgrund des (alten) vorhandenen B-Plans sind planungsrechtliche Restriktionen bzgl. HW-Schutz abgegolten. Im Bauantrag muss dieser allerdings technisch berücksichtigt werden. Dies kann durch eine Erhöhung der Baufläche erfolgen. Der dadurch notwendige Ausgleich an Retentionsraum (Geländeabsenkung an anderer Stelle) kann im unmittelbaren Umfeld erbracht werden.

e. Umweltaspekte:
Komplette Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Hochwasserschutz ist technisch umsetzbar.
Keine größere Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

f. Auswirkungen auf die Nachbarschaft:
Höhere Verkehrsbelastung in den Zufahrtsstraßen „Industriestraße“ und „Wiesenstraße“; allerdings keine zusätzlichen Belastungen gegenüber alternativer, über B-Plan bereits genehmigter, gewerblicher Nutzung wie etwa Handwerksbetriebe.
Verkehrsbelastungen durch den BBH können im Gegensatz zu den Belastungen durch private Gewerbebetriebe reduziert werden, indem ein Großteil der BBH-Verkehre über den Sport- und Freizeitpark (asphaltierter Feldweg) geführt werden kann. Lediglich größere Fahrzeuge können den Weg aufgrund der Höhenbeschränkung bei der Unterführung der Autobahn nicht nutzen.

g. Verkehrliche Anbindung:

Gute Anbindung an das städtische Netz.
Erschließung erfolgt über „Industriestraße“ und „Wiesenstraße“, sowie wie eingeschränkt über den Sport- und Freizeitpark.
Zentrale Lage.

h. Bebaubarkeit (Eignung für den speziellen Zweck BBH):

Die Fläche kann aufgrund des rechtwinkligen, langgezogenen und ebenen Grundstücks mit einem Gebäude, abweichend zum Entwurf, aber unter Beibehaltung des abgestimmten Raumprogramms bebaut werden. Die Flächenkapazitäten reichen darüber hinaus für die Zusammenführung mit dem Freilager beim Wertstoffhof aus.
Ausreichend Platz für Stellplätze.

i. Städtebau:

Das Vorhaben fügt sich in den Bestand und die nähere Umgebung ein.

j. Sonstiges:

--

k. Beurteilung:

Die Gesamtfläche ist aufgrund der Größe gut geeignet, den Gebäudekomplex inkl. Stellplätze und Außenlager beim Wertstoffhof aufzunehmen.
Es besteht Planungssicherheit durch den geltenden B-Plan.
Nachbarschaftsinteressen sind bedingt betroffen. Umweltauflagen können vor Ort umgesetzt werden.
Eine Realisierung ist möglich.

7. Mischfläche „Gipsberg-N-O“, Merzig:

a. Flächengröße:
Insgesamt ca. 9.000m²

b. Flächenverfügbarkeit:
Die Fläche befindet sich im Besitz der Kreisstadt Merzig.

c. Kosten für Ankauf und Erschließung:
Keine Ankaufkosten.
Innere Erschließung aufgrund der topografischen Situation aufwändig.

d. Planungsrechtliche Situation:
Die Fläche ist eine Teilfläche innerhalb des Bebauungsplans („Gipsberg nordöstlicher Teil“), welcher eine gemischte Nutzung (MI) festsetzt und kann (nach Bauantrag) sofort erschlossen und bebaut werden.

e. Umweltaspekte:
Fläche besteht aus Heckenstreifen und Grasland. Aktuell keine Nutzung.
Beeinträchtigungen von Flora und Fauna, die im Zuge eines Bauantrages bilanziert und ausgeglichen werden müssten.
FFH-Lebensraumtyp Magerfläche.

f. Auswirkungen auf die Nachbarschaft:
Höhere Verkehrsbelastung in den Zufahrtsstraßen „Humboldtstraße“ und „Beim steinigen Weg“.
Lärmbelastungen für die zukünftige Bebauung (Nord-Ost-Seite des Ostrings), die unmittelbar an die Flächen angrenzt.

g. Verkehrliche Anbindung:
Gute Anbindung an das städtische Netz.
Erschließung erfolgt hauptsächlich über „Humboldtstraße“.
Relativ zentrale Lage.

h. Bebaubarkeit (Eignung für den speziellen Zweck BBH):

Die Fläche kann mit einem Gebäude, abweichend zum Entwurf, aber unter Beibehaltung des abgestimmten Raumprogramms bebaut werden. Dazu müssten allerdings umfangreiche Maßnahmen zur Geländemodellierung und –sicherung umgesetzt werden. Ausreichend Platz für Stellplätze.
Keine Flächenkapazitäten für Freilager vorhanden.

i. Städtebau:

Das Vorhaben fügt sich nicht in den Bestand und die nähere Umgebung ein. Grundsätzlich ist die direkte Lage im Wohngebiet ohne optische und funktionelle Abschirmung als bedenklich zu werten.

j. Sonstiges:

Die Wohnbaulandpotentiale innerhalb des gültigen B-Plans (Nord-Ost-Seite des Ostrings) können nur aktiviert werden, wenn eine gewerbliche Nutzung (dazu gehört in diesem Falle auch die Nutzung BBH) angesiedelt wird.

k. Beurteilung:

Die Gesamtfläche ist aufgrund der Größe zwar grundsätzlich geeignet, den Gebäudekomplex inkl. Stellplätze aufzunehmen, aber aufgrund der topografischen Situation für den vorgesehenen Zweck nicht optimal.
Zudem fehlt die Flächenkapazität, um das Außenlager zu verlagern.
Die direkte Lage im Wohngebiet ist darüber hinaus sehr kritisch zu beurteilen. Aus diesem Grund ist eine Realisierung nicht möglich.

8. Pot. Gewerbefläche (gem. FNP) „Auf Leimen“, Ballern:

a. Flächengröße:
Insgesamt bis zu 60.000m²

b. Flächenverfügbarkeit:
Die Fläche befindet sich im Privatbesitz (mehrere Eigentümer).

c. Kosten für Ankauf und Erschließung:
Ankaufkosten nicht zu beziffern. Innere Erschließung im üblichen Rahmen.

d. Planungsrechtliche Situation:
Die Fläche ist als potentielle Gewerbefläche im Flächennutzungsplan (FNP) ausgezeichnet. Es müsste ein B-Plan erstellt werden, der die Nutzung als Gewerbefläche planungsrechtlich absichert.

e. Umweltaspekte:
Fläche ist größtenteils landwirtschaftlich (auch Baumschule) genutzt.
Im Falle eines B-Plan-Verfahrens muss eine Flächenbilanzierung erfolgen und Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden.

f. Auswirkungen auf die Nachbarschaft:
Je nach Anordnung BBH auf dem Gelände, kaum zusätzliche Belastungen für Nachbarschaft.

g. Verkehrliche Anbindung:
Gute Anbindung an das städtische Netz.
Erschließung erfolgt über „Särkoverstraße“.
Zentrale Lage.

h. Bebaubarkeit (Eignung für den speziellen Zweck BBH):
Die Fläche könnte (nach Abschluss B-Plan-Verfahren) mit einem Gebäude entsprechend des Entwurfs bebaut werden.
Ausreichend Platz für Stellplätze.
Ausreichend Flächenkapazitäten für die Verlagerung beider Freilager vorhanden.

i. Städtebau:
Das Vorhaben fügt sich eingeschränkt in den Bestand und die nähere Umgebung ein.

j. Sonstiges:
--

k. Beurteilung:
Die Gesamtfläche ist aufgrund der Größe grundsätzlich geeignet, den Gebäudekomplex inkl. Stellplätze und zwei Freilager aufzunehmen, aber aufgrund der Eigentümerstruktur und der aktuellen (Teil-) Nutzung ist eine Realisierung kurz- bis mittelfristig nicht möglich.

9. Landwirtschaftsfläche „Kützenbild“, Ballern:

a. Flächengröße:
Insgesamt bis zu 22.500m²

b. Flächenverfügbarkeit:
Die Fläche befindet sich zum Teil im Privatbesitz (mehrere Eigentümer). Die Kreisstadt Merzig hat einen Flächenanteil von ca. 10.500m².
Die Gesamtfläche wird landwirtschaftlich intensiv genutzt.

c. Kosten für Ankauf und Erschließung:
Ankaufkosten nicht zu beziffern. Innere Erschließung im üblichen Rahmen.

d. Planungsrechtliche Situation:
Die Fläche ist im Flächennutzungsplan (FNP) als landwirtschaftliche Fläche ausgezeichnet. Es müsste ein B-Plan inkl. Teiländerung FNP erstellt werden, um die Nutzung als Gewerbefläche planungsrechtlich abzusichern.

e. Umweltaspekte:
Fläche ist komplett landwirtschaftlich genutzt.
Im Falle eines B-Plan-Verfahrens muss eine Flächenbilanzierung erfolgen und Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden.
Altlastenverdachtsfläche.

f. Auswirkungen auf die Nachbarschaft:
Gewerbliche Nutzung rückt an die Wohnbebauung, Abschirmung mittels Erdwall und Bepflanzung möglich.
Höhere Verkehrsbelastung.

g. Verkehrliche Anbindung:
Indirekte Anbindung an das städtische Netz.
Erschließung erfolgt über „Rescher Weg“ und „Särkoverstraße“.
Lage ist nicht zentral.

h. Bebaubarkeit (Eignung für den speziellen Zweck BBH):

Die Fläche könnte (nach Abschluss B-Plan-Verfahren) mit einem Gebäude entsprechend des Entwurfs bebaut werden.
Ausreichend Platz für Stellplätze.
Ausreichend Flächenkapazitäten für die Verlagerung beider Freilager vorhanden.

i. Städtebau:

Das Vorhaben fügt sich nicht in den Bestand und die nähere Umgebung ein.

j. Sonstiges:

Ehem. Deponie. Altlastenverdachtsfläche.
Es ist mit erhöhtem Aufwand zur Sanierung des Untergrundes zu rechnen.

k. Beurteilung:

Die Gesamtfläche ist aufgrund der Größe grundsätzlich geeignet, den Gebäudekomplex inkl. Stellplätze und zwei Freilager aufzunehmen, aber aufgrund der Eigentümerstruktur und der aktuellen Nutzung erscheint eine Realisierung kurz- bis mittelfristig nicht umsetzbar.
Der Komplex eines BBH würde an dieser Stelle als Fremdkörper wirken (hinsichtlich Nutzung und Kubatur) und sich städtebaulich nicht integrieren.
Eine Realisierung ist daher nicht möglich.

Merzig, gez. Bies

Fläche	1) Gewerbegebiet Bruchwies – „Fläche der Flughafen-Gesellschaft GmbH“, Besseringen	2) Gewerbegebiet Bruchwies – „städtische Fläche“, Besseringen	3) Gewerbegebiet Marbach – „Recyclingunternehmen“, Harlingen
Größe (ca.)	8.550 m²	21.800 m²	16.500 m²
Verfügbarkeit	Eigentümer: Flug-Hafen-Gesellschaft / Kaufoption der Kreisstadt Merzig	Eigentümer: Kreisstadt Merzig Kleine Teilfläche im Privateigentum (auch ohne Tausch ausreichend Fläche vorhanden) / Flächentausch mit Nachbarbetrieb möglich	Eigentümer: Großteil privat (15.300 m²) – Verkaufsbereitschaft besteht / Kleine Teilfläche im Eigentum der Kreisstadt Merzig (1.200 m²)
Grundstücks- und Erschließungskosten (ca.)	Grundstückskosten: ca. 420.000,00 EUR Erschließungskosten: ca. 24.000,00 EUR (da Außenlager nicht integriert werden können) (Optional RW-Kanal und Überlaufbauwerk evtl. sinnvoll)	Erschließungskosten: ca. 336.000,00 EUR (da Außenlager integriert werden können) Ausgleichskosten: ca. 50.000,00 EUR	Grundstückskosten: ca. 1.600.000 EUR Erschließungskosten: ca. 282.000 EUR (da Außenlager integriert werden können)
Bebaubarkeit	Ausreichend Fläche für Gebäude und Stellplätze vorhanden / keine Flächenkapazität für Freilager	Ausreichend Fläche für Gebäude, Stellplätze und großes Freilager	Ausreichend Fläche für Gebäude, Stellplätze und großes Freilager
Planungsrechtliche Situation	Gewerbliche Baufläche – nach Bauantrag Bebauung möglich	Lage im Gewerbegebiet, die teilweise als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist	Gewerbliche Baufläche – nach Bauantrag Bebauung möglich
Umweltaspekte	Gesamtbereich der Fläche wird gewerblich genutzt	Teilbereich der Fläche wird gewerblich genutzt / Teilbereich ist bepflanzt bzw. bewachsen, Lebensraum verschiedener Tierarten	Fläche wird derzeit intensiv gewerblich genutzt / Verdacht auf Altlasten
Auswirkungen auf Nachbarschaft	Keine zusätzliche Belastung gegenüber vorhandener oder möglicher Nutzungen	Gewerbliche Nutzung rückt näher an die Wohnbebauung, Abschirmung mittels Erdwall und Bepflanzung möglich	Keine zusätzlichen Belastungen gegenüber vorhandener oder möglicher Nutzung
Verkehrliche Anbindung	Zentrale Lage / Verkehr kann über Gewerbegebiet abgewickelt werden	Zentrale Lage / Verkehr kann über Gewerbegebiet abgewickelt werden	Relativ zentrale Lage / Verkehr kann über Im Wäldchen und Saarbrücker Allee abgewickelt werden
Städtebauliche Aspekte	Gebäude würde sich in den Bestand einfügen	Gebäude würde sich in den Bestand einfügen	Gebäude würde sich in den Bestand einfügen
Möglichkeit der Anbindung einer Grüngutsammelstelle	Nicht möglich	Möglich – da derzeit genutzte Freiflächen frei werden können	Möglich – da derzeit genutzte Freiflächen frei werden könnten
Bewertung (x = nein, 0 = u.U., + = möglich)	+	+	O (abhängig vom Erwerb der Fläche)

Fläche	4) Gewerbefläche Rieffstraße – „ehem. LfS + privater Eigentümer (gegenü. ALDI)“, Merzig	5) Gewerbefläche Rieffstraße – „ehem. Landhandel Schmitz“ (gegenü. Kaufland), Merzig	6) Gewerbefläche „Schweinswies“ (unterhalb CEB), Hilbringen
Größe (ca.)	13.500 m²	13.500 m²	15.500 m²
Verfügbarkeit	Eigentümer: 2 Teile LfS (Verkaufsbereitschaft besteht) / 1 Teil privat (Bereich zwischen LfS-Grundstücken; keine Verkaufsabsicht)	Eigentümer: privat (Verkaufsbereitschaft besteht)	Eigentümer: Kreisstadt Merzig (seit Juli 2021)
Grundstücks- und Erschließungskosten (ca.)	Kosten für LfS-Fläche (geschätzt): 820.000,00 EUR / Kosten der privaten Fläche nicht ermittelbar	Grundstückskosten: 2.000.000,00 EUR Erschließungskosten: ca. 85.000,00 EUR (da Außenlager nicht integriert werden können)	Erschließungskosten: ca. 595.000 EUR (da mindestens 1 Außenlager integriert werden kann); inkl. Kosten Retentionsraumausgleich
Bebaubarkeit	Ungünstiger Flächenzuschnitt / Probleme beim Untergrund zu erwarten / Nutzbarkeit nur bei Erwerb aller Flächen	Ungünstiger Flächenzuschnitt / Ausreichend Fläche für Gebäude und Stellplätze vorhanden / keine ausreichende Flächenkapazität für Freilager	Ausreichend Fläche für Gebäude, Stellplätze und Freilager
Planungsrechtliche Situation	Kein B-Plan / Ansiedlung könnte über §34 eventuell möglich sein	Gewerbliche Baufläche – nach Bauantrag Bebauung möglich	Gewerbliche Baufläche – nach Bauantrag Bebauung möglich
Umweltaspekte	Gesamtbereich der Fläche wird / wurde gewerblich genutzt	Gesamtbereich der Fläche wurde gewerblich genutzt, inzwischen Sukzessionsfläche	Gesamtbereich der Fläche wird landwirtschaftlich genutzt / notwendiger Hochwasserschutz ist technisch umsetzbar
Auswirkungen auf Nachbarschaft	Keine zusätzlichen Belastungen gegenüber ehemaliger bzw. vorhandener Nutzungen	Keine zusätzlichen Belastungen gegenüber möglicher Nutzungen	Keine zusätzlichen Belastungen gegenüber möglicher gewerblicher Nutzungen
Verkehrliche Anbindung	Zentrale Lage / Verkehr kann über Gewerbegebiet abgewickelt werden	Zentrale Lage / Verkehr kann über Gewerbegebiet abgewickelt werden	Zentrale Lage / Verkehr kann über Industriestraße, Wiesenstraße sowie Sport- und Freizeitpark abgewickelt werden
Städtebauliche Aspekte	Gebäude würde sich eingeschränkt in den Bestand einfügen	Gebäude würde sich eingeschränkt in den Bestand einfügen	Gebäude würde sich in den Bestand einfügen
Möglichkeit der Anbindung einer Grüngutsammelstelle	Nicht möglich (wg. Grundstückzuschnitt)	Nicht möglich	Möglich – da derzeit genutzte Freiflächen frei werden könnten
Bewertung (x = nein, 0 = u.U., + = möglich)	X (da nur als Gesamtfläche nutzbar)	O (abhängig vom Erwerb der Fläche)	+

Fläche	7) Mischfläche, „Gipsberg Nord-Ost“, Merzig	8) Pot. Gewerbefläche, „Auf Leimen“, Ballern	9) Landwirtschaftsfläche, „Kützenbild“, Ballern
Größe (ca.)	9.000 m²	60.000 m²	22.500 m²
Verfügbarkeit	Eigentümer: Kreisstadt Merzig	Eigentümer: mehrere private Eigentümer / es besteht nicht bei allen Verkaufsabsicht	Eigentümer: Kreisstadt Merzig (10.500 m²) / mehrere private Eigentümer
Grundstücks- und Erschließungskosten (ca.)	Kosten wurden nicht ermittelt, da sich Standort nicht einfügt	Kosten der privaten Flächen nicht ermittelbar	Kosten wurden nicht ermittelt, da sich Standort nicht einfügt
Bebaubarkeit	Ausreichend Fläche für Gebäude und Stellplätze vorhanden / keine Flächenkapazität für Freilager	Nutzbarkeit nur bei Erwerb aller Flächen	Nutzbarkeit nur bei Erwerb aller Flächen
Planungsrechtliche Situation	Mischgebiet – nach Bauantrag Bebauung möglich	Ansiedlung könnte über Bebauungsplan machbar werden (im FNP Gewerbeflächenpotentialfläche)	Ansiedlung könnte über Änderung FNP und Bebauungsplan machbar werden
Umweltaspekte	Teilbereich ist bepflanzt bzw. bewachsen, Lebensraum verschiedener Tierarten	Gesamtbereich der Fläche wird landwirtschaftlich genutzt	Großer Teilbereich der Fläche wird landwirtschaftlich genutzt / Verdacht auf Altlasten
Auswirkungen auf Nachbarschaft	Höhere Verkehrsbelastung in den Straßen Humboldtstr. und Beim steinigen Weg	Je nach Anordnung kaum Auswirkungen	Gewerbliche Nutzung rückt an die Wohnbebauung, Abschirmung mittels Erdwall und Bepflanzung möglich
Verkehrliche Anbindung	Relativ zentrale Lage / Verkehr kann über Humboldstraße abgewickelt werden	Relativ zentrale Lage / Verkehr kann über Särkoverstraße abgewickelt werden	Relativ zentrale Lage / Verkehr kann über Rescher Weg und Särkoverstraße abgewickelt werden
Städtebauliche Aspekte	Gebäude würde sich nicht in den Bestand einfügen	Gebäude würde sich eingeschränkt in den Bestand einfügen	Gebäude und Nutzung würden sich nicht in den Bestand einfügen
Möglichkeit der Anbindung einer Grüngutsammelstelle	Nicht möglich	Möglich – da derzeit genutzte Freiflächen frei werden könnten	Möglich – da derzeit genutzte Freiflächen frei werden könnten
Bewertung (x = nein, 0 = u.U., + = möglich)	X (Ansiedlung fügt sich nicht in Bestand ein)	X (da zu wenig Fläche zur Verfügung stehen würde)	X (Ansiedlung fügt sich nicht in Bestand ein)