

Öffentliche Bekanntmachung

Es findet eine Sitzung des Orsrates Schwemlingen statt.

Sitzungstermin: Donnerstag, 16.09.2021, 18:30 Uhr

Ort, Raum: Saargauhalle Schwemlingen, Großer Saal, In den Blumenkerzen 1, 66663 Merzig

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Vorbereitende Untersuchungen zur Festsetzung eines förmlichen Sanierungsgebietes in Schwemlingen
- 2 Mitteilungen, Anfragen, Anregungen

Claus Linz
Ortsvorsteher

Stadtteil Schwemlingen

Sitzung des Orsrates Schwemlingen
siehe unter „Amtliche Bekanntmachungen“

2021/43

Beschlussvorlage

öffentlich



Vorbereitende Untersuchungen zur Festsetzung eines förmlichen Sanierungsgebietes in Schwemlingen

<i>Dienststelle:</i> 311 Stadtplanung und Umwelt	<i>Datum:</i> 08.07.2021
<i>Beteiligte Dienststellen:</i>	<i>Sachbearbeitung:</i> Thomas Cappel

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

Beschlussvorschlag




Der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit für das Untersuchungsgebiet „Ortskern/Ortsdurchfahrt Schwemlingen“ im Stadtteil Schwemlingen wird gem. § 141 Abs. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen, den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen beschlossen.

Sachverhalt

Die Kreisstadt Merzig hat im Stadtteil Schwemlingen grundsätzlichen Sanierungsbedarf erkannt. Um die Ausweisung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes zu prüfen, hat die Kreisstadt die Vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen (§ 141 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Hinreichende Anhaltspunkte für die Sanierungsbedürftigkeit liegen insbesondere in Bezug auf Substanz-/Zustandsmängel im Sinne des § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB vor.

Der räumliche Geltungsbereich des Untersuchungsbereichs mit einer Größe von ca. 39,3 Hektar umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im anliegenden Lageplan (Quelle: Kreisstadt Merzig; Geobasisdaten, @ LVGL MZG 007/04) durch eine Umgrenzungslinie abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen folgende Bereiche:

-  In der Schank (teilweise)
-  Rodenackerstraße
-  Luxemburger Straße (teilweise)

- Im Urth (teilweise)
- Im Ecken
- Zum Schotzberg (teilweise)
- Am Kalkofen (teilweise)
- Laurentiusstraße
- Saareckstraße
- Gartenstraße
- Sebastianstraße
- Stadterweg
- Haardter Weg (teilweise)
- Fahrlängten
- Mozartstraße (teilweise)
- Rosenstraße

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem anliegenden Lageplan.

Als vorläufige Ziele und Zwecke der Sanierung werden bestimmt:

- Stärkung als Wohnstandort
- Modernisierung und Instandsetzung von baulichen Anlagen sowie ortsbildgerechte Gestaltung der öffentlichen und privaten Bausubstanz
- Anpassung des Gebäudebestandes und des öffentlichen Raumes an die Bedürfnisse der älter werdenden Bevölkerung (Barrierefreiheit)
- Schaffung adäquater Wohn- und Betreuungsangebote (Umnutzung von Gebäuden, Serviceleistung)
- Energetische Sanierung
- Beseitigung von Leerständen durch Behebung von Funktionsmängeln und Nutzungskonflikten
- Rückbau nicht benötigter Bausubstanz mit Neuordnung/Neubebauung (verbesserte Freiraumqualität)
- Erhöhung der Wohnumfeldqualität: Wohnumfeldverbesserung, Aufwertungsmaßnahmen im privaten Raum.
- Verbesserung der Attraktivität des öffentlichen Raumes, dorfökologische Maßnahmen, Steigerung der Vitalität des Stadtteils

Hinweise:

1. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird (vgl. § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB), wobei die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse (auch Einsatz öffentlicher Mittel, Maßnahmen der Kommune) liegen muss (vgl. § 136 Abs. 1 BauGB). Ziel ist, die Mängel der vorhandenen Bebauung und sonstiger Gebietsbeschaffenheit zu beseitigen und das Gebiet der vorgesehenen künftigen Funktion anzupassen. Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete können einen öffentlichen Investitionsbereich mit hohen direkten und indirekten Anstoßwirkungen, auch für die Bauwirtschaft, bieten. So können Bürger und Investoren als Grundstückseigentümer in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet unter Berücksichtigung der Voraussetzungen auch erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten (§§ 7 h, 10 f und

11 a Einkommensteuergesetz) in Anspruch nehmen. Sie stellen einen Anreiz dar, in die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden zu investieren.

2. Aufgrund des Beschlusses ergibt sich eine interne Bindung der Verwaltung, die Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 1 BauGB durchzuführen oder zu veranlassen. Mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wurde die Kernplan GmbH, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation, 66557 Illingen, beauftragt.
3. Mit den Vorbereitenden Untersuchungen soll abschließend geklärt werden, ob die Voraussetzungen eines förmlichen Sanierungsverfahrens nach dem Baugesetzbuch vorliegen und ob ein solches Verfahren rechtlich, tatsächlich und finanziell durchführbar ist (u.a. Prüfung, ob das „Sanierungsverdachtsgebiet“ als Sanierungsgebiet in Betracht kommt). Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen werden in einem Abschlussbericht dokumentiert und sind insbesondere Grundlage für die Entscheidung über die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen, mit welchen Auswirkungen die Kommune rechnen muss, die Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes, die Wahl des Sanierungsverfahrens, die Kosten der Sanierung und der voraussichtlichen Dauer der Sanierung.
4. Die Beteiligung und Beratung der betroffenen Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Betroffenen während der Vorbereitenden Untersuchungen ist wichtiges Element des Planungsprozesses. Auch die öffentlichen Aufgabenträger werden eingebunden und sollen im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben die Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen unterstützen.
5. Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen sollen zur Stellungnahme in der Kreisstadt ausgelegt werden. Parallel werden die öffentlichen Aufgabenträger (Behörden/sonstige Träger öffentlicher Belange) sowie die Nachbargemeinden beteiligt. Die öffentlichen Aufgabenträger haben den gesetzlichen Auftrag, im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben die Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen zu unterstützen. Anschließend billigt der Stadtrat die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen.
6. Der Beschluss über die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen ist ortsüblich bekanntzumachen (§ 141 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen (§ 141 Abs. 3 Satz 3 BauGB). Gemäß § 138 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet, der Kreisstadt oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist. An personenbezogenen Daten, die nur zu Zwecken der Sanierung verwendet werden, können insbesondere Angaben z. B. über die Wohnbedürfnisse erhoben werden (vgl. § 138 BauGB).
7. Gemäß § 141 Abs. 4 Satz 1 BauGB finden mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen die §§ 137, 138 und 139 BauGB über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger Anwendung; ab diesem Zeitpunkt ist § 15 BauGB auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden.

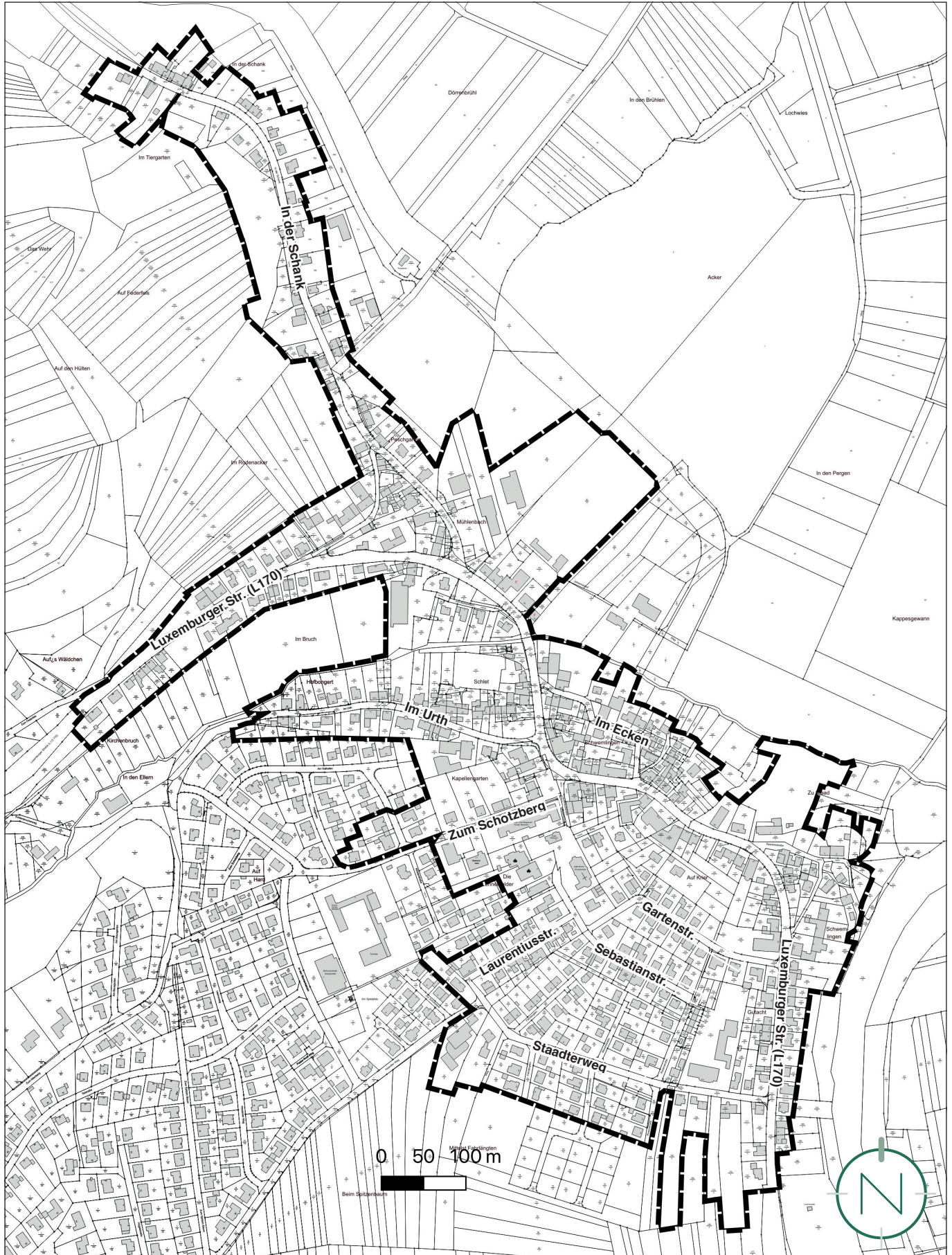
8. Die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet als Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen bedarf einer besonderen Sanierungssatzung.

Anlage/n

- 1 Lageplan (öffentlich)
- 2 Pläne (öffentlich)
- 3 Bericht (öffentlich)

Lageplan, o.M.

Geltungsbereich des Untersuchungsgebietes „Ortskern/ Ortsdurchfahrt Schwemlingen“ in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Schwemlingen



Quelle: Kreisstadt Merzig; Geobasisdaten, @ LVGL MZG 007/04; Bearbeitung: Kernplan

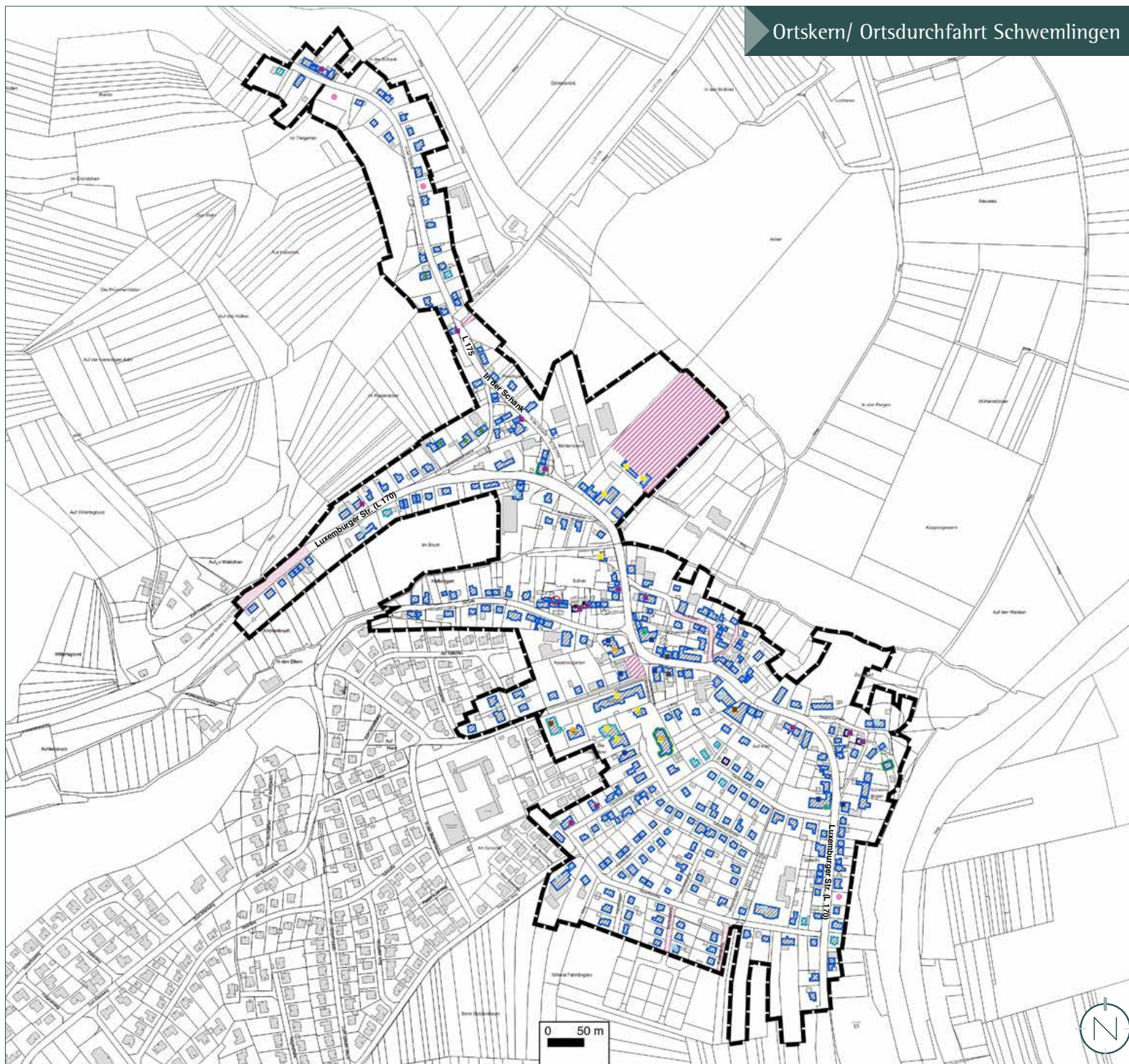
Ortskern/ Ortsdurchfahrt Schwemlingen

Vorbereitende Untersuchung

Analyseplan, städtebauliche
Missstände

Legende

-  Geltungsbereich Untersuchungsgebiet
- Bausubstanz**
-  Denkmal (zugleich positiv ortsbildprägendes Gebäude)
 -  positiv ortsbildprägendes Gebäude
 -  starker Sanierungsbedarf, Modernisierung/ Instandsetzung
 -  mittlerer Sanierungsbedarf, Modernisierung/ Instandsetzung
 -  kaum/ geringer Sanierungsbedarf, Modernisierung/ Instandsetzung
 -  marode Bausubstanz
 -  Optimierungsbedarf Barrierefreiheit und/ oder energetische Beschaffenheit
 -  Zugänglichkeit erschwert
- Funktionsmangel**
-  Leerstand Wohngebäude
 -  gewerblicher Leerstand
- Nutzung (bei überwiegend gemischt genutzten Gebäuden)**
-  öffentliche Gebäude, soziale Infrastruktur
 -  Nahversorgung Einzelhandel
 -  sonstiger Einzelhandel
 -  Dienstleistung
 -  Handwerk/ Gewerbe
 -  Gastronomiebetriebe
 -  medizinische Versorgung
 -  landwirtschaftlicher Betrieb
- Öffentlicher Raum, Verkehr**
-  ungenutzte Freiflächen, Plätze und Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität
 -  sanierungsbedürftiger Straßenraum
- Sonstiges**
-  Gebäude wurde abgerissen/ existiert nicht mehr
 -  Neubau; Gebäude noch nicht im Kataster
- Katastergrundlage**
-  öffentliche Gebäude/ Wohngebäude
 -  Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe/ Nebengebäude
- Die Analyse bildet die Beurteilungsgrundlage für die städtebaulichen Missstände zum Zeitpunkt der Erfassung.



Bearbeitet im Auftrag
der Kreisstadt Merzig

mm
merzig








Erfassungsstand: 03/2021
Bearbeitungsstand: 09.06.2021

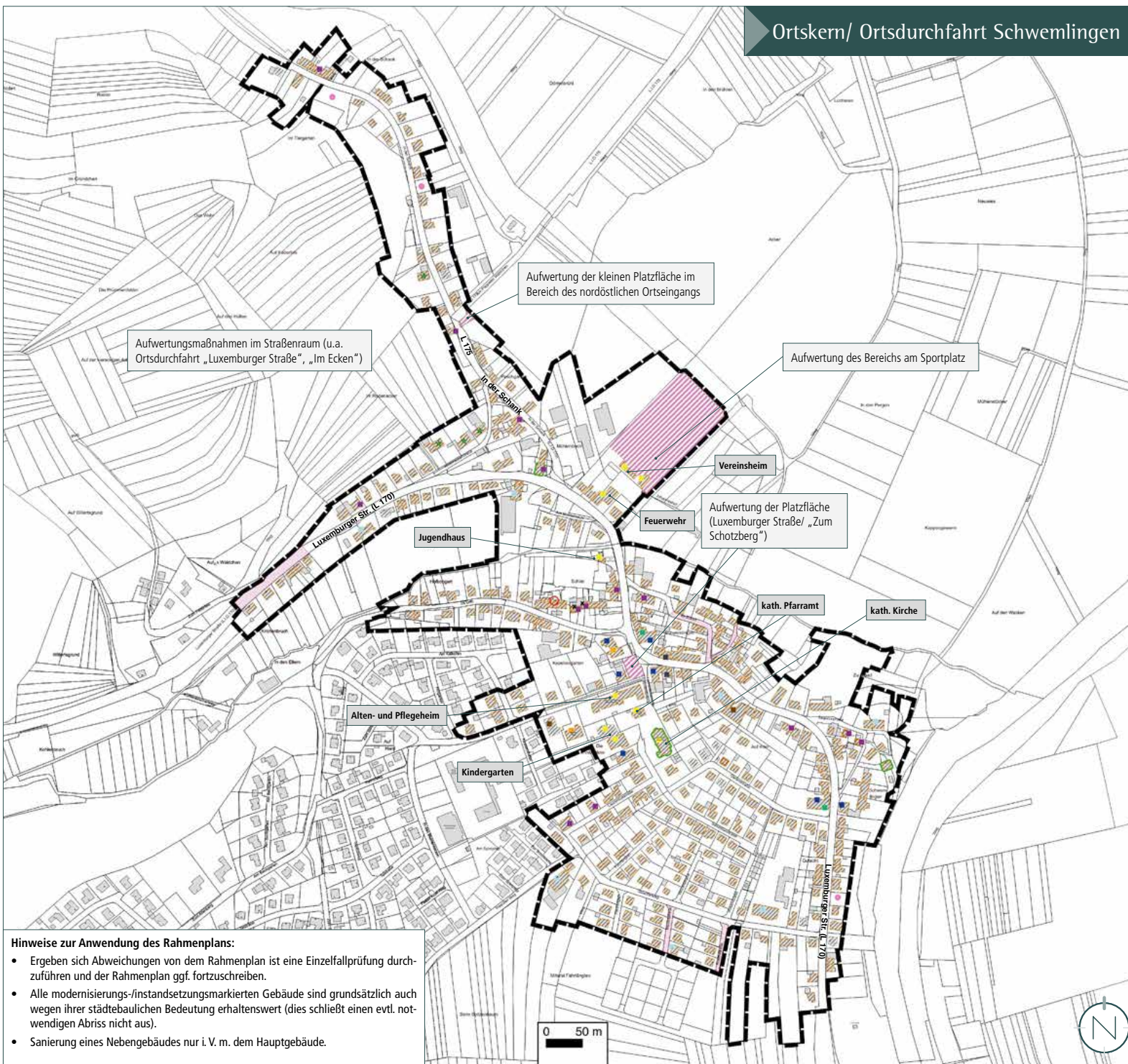
KERN
PLAN

Ortskern/ Ortsdurchfahrt Schwemlingen

Rahmenplan

Legende

	Vorschlag Sanierungsgebiet
Bausubstanz	
	Erhalt der Denkmäler, denkmalgerechte Sanierung
	Erhalt des ortsbildprägenden Charakters, ortsbildgerechte Sanierung
	Modernisierung und Instandsetzung dringend (z.B. Dach, Fassade und/ oder Fenster/ Tür); auf ortsbildgerechte Sanierung achten
	Modernisierung und Instandsetzung (z.B. Dach, Fassade und/ oder Fenster/ Tür); auf ortsbildgerechte Sanierung achten
	Modernisierung und Instandsetzung mit niedriger Priorität (primär energetisch, Barrierefreiheit)
	alternativ Prüfung Rückbau (marode Bausubstanz)
	Verbesserung Barrierefreiheit & Energieoptimierung
	Zugänglichkeit verbessern
Vitalisierung, Beseitigung Funktionsmangel	
	Leerstände Wohnen vitalisieren, neue Wohnraumangebote schaffen
	gewerblicher Leerstand/ leerstehende Ladenlokale vitalisieren bzw. Umnutzung zu Wohnraum
Nutzung	
	öffentliche Gebäude, soziale Infrastruktur sichern
	Nahversorgung Einzelhandel sichern
	sonstigen Einzelhandel sichern
	Dienstleistung sichern
	Handwerk/ Gewerbe sichern
	Gastronomiebetriebe stärken
	medizinische Versorgung sichern
	landwirtschaftlicher Betrieb sichern
Öffentlicher Raum, Verkehr	
	ungenutzte Freiflächen gestalten, Plätze und Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität erhalten
	Straßenraumgestaltung und -gliederung, Verkehrsoptimierung
Sonstiges	
	Gebäude wurde abgerissen/ existiert nicht mehr
	Neubau; Gebäude noch nicht im Kataster
Katastergrundlage	
	öffentliche Gebäude/ Wohngebäude
	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe/ Nebengebäude



Hinweise zur Anwendung des Rahmenplans:

- Ergeben sich Abweichungen von dem Rahmenplan ist eine Einzelfallprüfung durchzuführen und der Rahmenplan ggf. fortzuschreiben.
- Alle modernisierungs-/instandsetzungsmarkierten Gebäude sind grundsätzlich auch wegen ihrer städtebaulichen Bedeutung erhaltenswert (dies schließt einen evtl. notwendigen Abriss nicht aus).
- Sanierung eines Nebengebäudes nur i. V. m. dem Hauptgebäude.

Bearbeitet im Auftrag
der Kreisstadt Merzig

Erfassungsstand: 03/2021
Bearbeitungsstand: 09.06.2021

mm
merzig

KERN
PLAN

Ortskern/ Ortsdurchfahrt Schwemlingen

Vorbereitende Untersuchungen mit Rahmenplan, Sanierungsgebiet

ENTWURF



09.06.2021



KERN
PLAN

Ortskern/ Ortsdurchfahrt Schwemlingen

Vorbereitende Untersuchungen
mit Rahmenplan, Sanierungsgebiet

Im Auftrag:



Kreisstadt Merzig
Brauerstraße 5
66663 Merzig

IMPRESSUM

Stand: 09.06.2021, Entwurf

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektbearbeitung:

M.Sc. Jessica Sailer, Umweltplanung und Recht
Paula Dietz, Studentische Mitarbeiterin

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten). Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N

INHALT

Vorwort	4
Sanierungsrechtliche Vorgaben	5
Abgrenzung Untersuchungsgebiet	6
Bestandsaufnahme und -analyse, städtebauliche Missstände i.S.d. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB	7
Allgemeine Ziele und Zwecke der Sanierung, Bedeutung der Rahmenplanung	20
Kosten- und Finanzierungsübersicht	21
Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens	22
Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes	24
Fazit, Bericht über die Gründe, die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtfertigen	25
Anlage: Analyseplan/ städtebauliche Missstände, Rahmenplan	

VORWORT

Die Stadtteile der Kreisstadt Merzig sind in die Jahre gekommen. Während Einwohnerverluste und daraus resultierende Leerstände vereinzelt durch Wanderungsgewinne z.T. kompensiert werden, bringt die Überalterung nach wie vor Veränderungen mit sich (Wohnansprüche, Barrierefreiheit). Gleichzeitig wird die Gesellschaft bunter, Haushaltsformen ändern sich. Als demografische Konsequenz und Folge des Strukturwandels zeigt sich ein Verlust der Versorgungsfunktionen (fehlende Nahversorger und Dienstleister, Leerstand). Hiervon ist auch der ländlich geprägte Stadtteil Schwemlingen betroffen.

Obwohl z. T. bereits investiert wurde, entspricht die private Bausubstanz oft nicht zeitgemäßen Anforderungen. Insbesondere im Bereich des Ortskernes und der Ortsdurchfahrt besteht Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf der Gebäude - sowohl was die „Hülle“ der Gebäude anbelangt (Fassade, Dach, ...), als auch im Innern der Gebäude (Barrierefreiheit, energetischer Standard). Dabei ist gerade der Ortskern und die Ortsdurchfahrt die „Visitenkarte“. Sie prägen den ersten und wichtigsten Eindruck von Gästen und bestimmen die Wohnqualität. Sind diese Veränderungen erst einmal (deutlich) sichtbar, droht die „Abwärtsspirale“. Insbesondere die Ortskern wird auch für private und gewerbliche Investitionen zunehmend unattraktiv.

Gleichzeitig kommen die Gebäude der 1960er, 1970er und älter in die Jahre und nach und nach auf den Immobilienmarkt. Auf dem Einfamilienhaus-Immobilienmarkt kommt es zu Überangeboten, von denen dann vor allem ältere Wohngebäudegenerationen mit Mängeln und Defiziten in den Bereichen Bausubstanz, Energie, Barrierefreiheit, ... betroffen sind. Auch gewerblich genutzte Objekte bedürfen der Vitalisierung.

Dies zeigt, dass die bisherigen Bemühungen nicht ausreichend waren, um städtebauliche Herausforderungen zu beseitigen bzw. für die Zukunft erst gar nicht entstehen zu lassen. Zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände sind eine Reihe von Einzelmaßnahmen erforderlich, auch der öffentlichen Hand. Hier haben bisher jedoch insbesondere Instrumente gefehlt, um private Aktivitäten anzustoßen.

Mit der förmlichen Ausweisung eines Sanierungsgebietes im Sinne des § 142 BauGB beabsichtigt die Kreisstadt Merzig ihren Stadtteil Schwemlingen fit zu machen und städtebauliche Qualität in den Ort zu bringen. Zudem gibt es für Grundstückseigentümer und somit auch für Ansiedlungswillige und potenzielle Investoren neben der Beseitigung städtebaulicher Missstände in Sanierungsgebieten steuerliche Anreize, um in die (ortsbildgerechte) Sanierung der Gebäude zu investieren. Gleichzeitig ist ein Sanierungsgebiet ein Verkaufsargument bei der Wiedernutzung eines Gebäudes.

Die Kreisstadt Merzig beabsichtigt zudem in den öffentlichen Raum zu investieren. Als Anwendungsvoraussetzung bestimmt das BauGB, dass die Vorbereitung und Durchführung des Sanierungsgebietes im öffentlichen Interesse liegen muss (Einsatz öffentlicher Mittel).

Vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes i.S.d. § 142 BauGB sind Vorbereitende Untersuchungen i.S.d. § 141 BauGB erforderlich, um insbesondere den Sanierungsverdacht zu prüfen und nachzuweisen, dass die Sanierung notwendig ist.

Mit der Erstellung der Vorbereitenden Untersuchungen und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan GmbH, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Sanierungsrechtliche Vorgaben

Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) ist gem. § 141 Abs. 1 BauGB, Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen über

- die Notwendigkeit der Sanierung und die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge. Beispielhaft: Liegen städtebauliche Missstände vor? Ist eine Sanierung überhaupt erforderlich?
- die anzustrebenden Ziele. Beispielhaft: Können die allgemeinen städtebaulichen Missstände durch Sanierungsmaßnahmen überhaupt behoben werden? Was sind die Ziele der Sanierung? Welche Maßnahmen sind erforderlich?
- die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. Beispielhaft: Ist die Gesamtmaßnahme finanzierbar? Besteht Mitwirkungsbereitschaft der Bürgerinnen und Bürger?

In die Vorbereitung und Durchführung der Maßnahme sind sowohl die Bürger als auch die öffentlichen Aufgabenträger einzubinden (vgl. §§ 137, 139 BauGB).

Im Rahmen der Vorbereitung der Sanierung erfolgen entsprechende Beteiligungen.

Die Ergebnisse der Beteiligungen fließen ebenfalls in das Abwägungsgebot des § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB mit ein. Hiernach sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

i Warum ein Sanierungsgebiet?, Ablauf

- Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet werden soll (§ 136 Abs. 2 BauGB)
- Sanierungsgebiete bieten optimale Rahmenbedingungen, um in die Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude zu investieren und können einem öffentlichen Investitionsbereich mit hohen direkten und indirekten Anstoßwirkungen, auch für die Bauwirtschaft, dienen
- Grundstückseigentümer in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet können unter Berücksichtigung der Voraussetzungen auch erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten (§§ 7 h, 10 f und 11 a Einkommenssteuergesetz) in Anspruch nehmen
- Kombination / Zusammenspiel private und öffentliche Maßnahmen
- Das Sanierungsverfahren beginnt mit dem Beschluss des Stadtrates über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 Abs. 3 Satz 1 BauGB)
- Vorbereitende Untersuchungen (VU) als erforderlicher Nachweis und Prüfung, ob die Sanierung überhaupt erforderlich ist
- Die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung muss im öffentlichen Interesse liegen (§ 136 Abs. 1 BauGB)
- Nachweis über „städtebauliche Missstände“ im Gebiet gem. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB zur Bestätigung des Sanierungsverdacht
- Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes, das förmlich festzulegen ist (Sanierungssatzung § 142 BauGB), Wahl des Sanierungsverfahrens
- Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung und Sanierungskonzept als städtebaulicher Rahmenplan
- erst dann Ausweisung eines Sanierungsgebietes

Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Die Kreisstadt Merzig hat in ihrem Stadtteil Schwemlingen grundsätzlichen Sanierungsbedarf erkannt.

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 39,3 ha. Die genauen Grenzen des Untersuchungsgebietes können dem beigefügten Lageplan entnommen werden.

i Kriterien der Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

- Erweiterter Ortskern als gesellschaftlicher Mittelpunkt und Aushängeschild; hier konzentrieren sich städtebauliche und funktionale Missstände sowie der ländliche Strukturwandel und der damit einhergehende Funktionsverlust
- Bereiche mit bereits rein objektiv deutlich erkennbarem tatsächlichen Sanierungsbedarf
- Abgrenzung zu den Baugebieten der 1970er und 1980er Jahre (oder neuer)
- Ggf. Planungsrecht: Grenzen der Bebauungspläne
- Zweckmäßige und objektiv zusammenhängende Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (räumlicher, funktionaler Zusammenhang; Sanierungsgebiete sind so zu begrenzen, dass sich die städtebauliche Sanierung als Gesamtmaßnahme zweckmäßig durchführen lässt (§ 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB)



Untersuchungsgebiet, Quelle: Kreisstadt Merzig; Geobasisdaten, @ LVGL MZG 007/04; Bearbeitung: Kernplan

Bestandsaufnahme und -analyse, städtebauliche Missstände i.S.d. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB

Die Bestandsaufnahme und -analyse erfolgte

- mithilfe von Ortsbegehungen mit fotografischer Dokumentation und einem standardisierten Erhebungsbogen für gebäudebezogene Daten (Nutzung, Bausubstanz, etc.) sowie
- durch Auswertungen von ortsspezifischen Daten mit Rückgriff auf Datenquellen der Kreisstadt und des Statistischen Landesamtes des Saarlandes.

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und -analyse werden grafisch in einem Gesamtplan dokumentiert.

Außerdem werden aus den zentralen Erkenntnissen der verschiedenen Themenfelder die städtebaulichen Missstände des Gebietes gemäß § 136 Abs. 2 und 3 BauGB abgeleitet.

Bauplanungsrechtliche Grundlagen, Satzungen, informelle Konzepte

Flächennutzungsplan

Aus dem Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig lässt sich die „Art der Bodennutzung“ ableiten, d.h. welcher Teilbereich des Untersuchungsraumes durch welche Art der baulichen Nutzung geprägt ist. Der Flächennutzungsplan stellt das Untersuchungsgebiet, wie folgt, dar:

- gemischte Bauflächen v.a. entlang der Ortsdurchfahrt (Luxemburger Straße)
- Sportplatz im nordöstlichen Bereich von Schwemlingen
- Flächen für Gemeinbedarf im Ortskern von Schwemlingen
- im Übrigen Wohnbauflächen

Der Flächennutzungsplan steht einer förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes in der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes sowie den Ziel- und Zwecksetzungen des städtebaulichen Rahmenplans nicht entgegen.

i „Prüfprogramm“ der VU im Untersuchungsgebiet

Bei der Beurteilung, ob städtebauliche Missstände vorliegen, werden gem. § 136 Abs. 3 BauGB insbesondere berücksichtigt:

die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf die

- Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- bauliche Beschaffenheit von Gebäude, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- Zugänglichkeit der Grundstücke,
- Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- vorhandene Erschließung, die energetische Beschaffenheit, (...);

die Funktionsfähigkeit des Gebietes insbesondere in Bezug auf

- den fließenden und ruhenden Verkehr,
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich.



Stadtteil Schwemlingen - Auszug Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig; Quelle: Kreisstadt Merzig

Bebauungspläne/ Satzungen

Innerhalb des Untersuchungsgebietes liegt folgender rechtskräftiger Bebauungsplan:

- Bebauungsplan „Auf Hard (1967)“ (1967) (teilweise) - Allgemeines Wohngebiet

Der o.g. Bebauungsplan steht mit seinen Festsetzungen einer förmlichen Festsetzung eines Sanierungsgebietes in der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes sowie

den Ziel- und Zwecksetzungen des städtebaulichen Rahmenplans nicht entgegen.

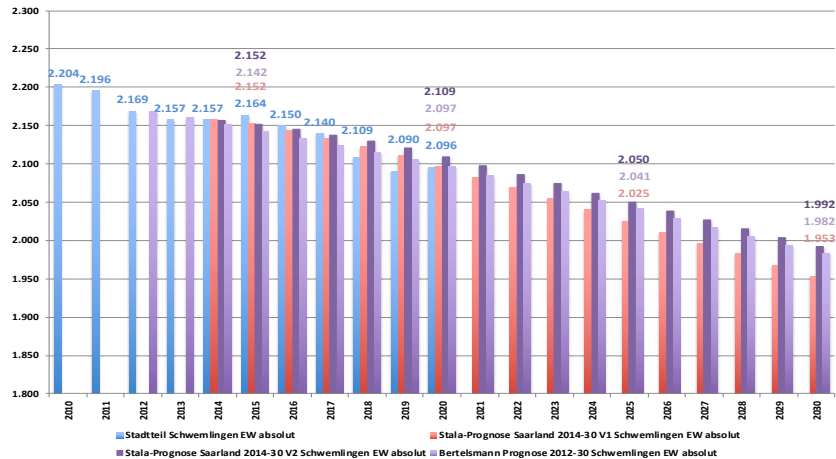
Dorferneuerungskonzept

Für Schwemlingen wurde in der Vergangenheit kein Dorferneuerungskonzept erstellt.

Bevölkerungsstruktur

Bevölkerungsentwicklung und -prognose

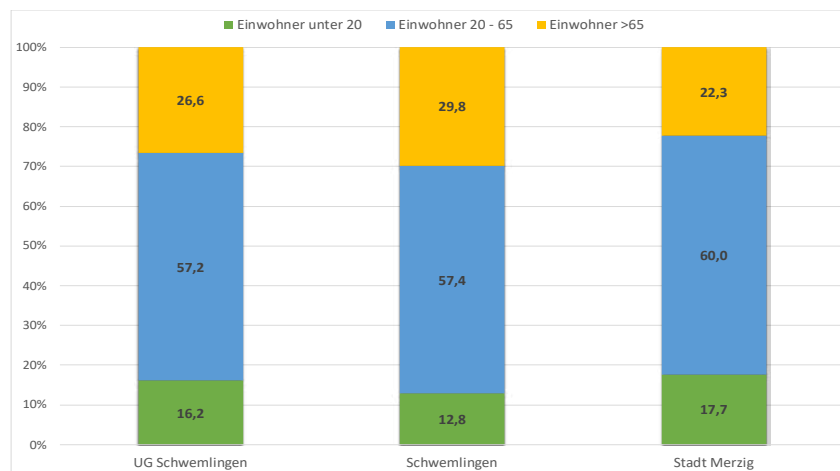
- Im Untersuchungsgebiet leben ca. 930 Einwohner und somit ca. 40 % der Gesamtbevölkerung des Stadtteils Schwemlingen (ca. 2.100 Einwohner). (Quelle: anonymisierte Einwohnermeldedaten Kreisstadt Merzig; Stand 2020)
- Der beobachtbare Prozess des allgemeinen Bevölkerungsrückgangs ist in Schwemlingen insgesamt zu erkennen. Die Entwicklung der Einwohnerzahl unterliegt jedoch Schwankungen. Seit dem Jahr 2010 bis heute (Stand: Dezember 2020) ist insgesamt eine Abnahme der Einwohnerzahl um ca. 4,9 % auf 2.096 Einwohner zu verzeichnen.
- Gemäß der STALA-Prognose (Variante 1) ist - ausgehend vom Jahre 2020, in welchem Schwemlingen 2.096 Einwohner zu verzeichnen hatte - ein Rückgang der Einwohnerzahl bis 2030 um 6,8 % bzw. ca. 143 Einwohner auf nur noch ca. 1.953 Einwohner möglich.
- **Folge: Rückgang der Einwohner bis 2030 führt zu einer Zunahme leer stehender und verfallender Gebäude, auch im Untersuchungsgebiet**



Quelle: Daten Kreisstadt Merzig, Stand: 2020/ STALA Saarland; Bearbeitung: Kernplan

Altersstruktur

- Der Altersdurchschnitt der Einwohner liegt im Untersuchungsgebiet bei ca. 47 Jahren und somit deutlich unter dem des Gesamtortes Schwemlingen (ca. 50 Jahre). (Quelle: anonymisierte Einwohnermeldedaten Kreisstadt Merzig; Stand 2020)
- Der Anteil der Senioren lag 2020 im Untersuchungsgebiet bei 26,6 % und somit unter dem Durchschnitt des Gesamtortes Schwemlingen (29,8 %), jedoch deutlich über dem Durchschnitt der Kreisstadt Merzig (22,3 %; Quelle: STALA Saarland, Stand: 31.12.2018, aktuellere Zahlen nicht verfügbar). Gleichzeitig liegt der Anteil der unter 20-Jährigen im Untersuchungsgebiet bei 16,2 % und somit deutlich über dem Durchschnitt des Gesamtortes Schwemlingen (12,8 %), jedoch unter dem Durchschnitt der Kreisstadt Merzig (17,7 %; Quelle: STALA Saarland, Stand: 31.12.2018, aktuellere Zahlen nicht verfügbar).
- **Folge: Dennoch fortschreitende demografische Entwicklung, auch im Untersuchungsraum, die zur Überalterung der Bewohner mit Pflege- und Unterstützungsbedarf und geänderten Wohnansprüchen führt.**



Quelle: anonymisierte Einwohnermeldedaten Kreisstadt Merzig, Stand: 2020/ STALA; Bearbeitung Kernplan

Substanz-/ Zustandsschwäche, Ortsbild und Bausubstanz, Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Gem. § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB sind bei der Beurteilung, ob in einem Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, insbesondere zu berücksichtigen: die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen

Substanz-/ Zustandsmängel liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht.

Gebäude mit Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf, energetische Beschaffenheit, Barrierefreiheit, bebaute und unbebaute Flächen

- Die Gebäude des Untersuchungsgebietes wurden insbesondere einer Begutachtung auf Mängel i.S.d. äußeren Beschaffenheit unterzogen.
- Im Hinblick auf den Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf wurde die bauliche Beschaffenheit insbesondere auf die folgenden Kriterien geprüft und bewertet:
 - Belichtung, Besonnung und Belüftung
 - bauliche Beschaffenheit von Fassaden, Giebel, Dach, Fenster, Türen im Hinblick auf Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse, Bauschäden, gestalterische Mängel
 - allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse einschließlich Barrierefreiheit
- Missstände der „Modernisierung“ liegen insbesondere vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.
- Mängel der „Instandsetzung“ liegen insbesondere vor, wenn durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter
 - die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlage nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird,
 - die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder
 - die bauliche Anlage erneuerungsbedürftig ist und wegen ihrer städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll.
- Hinsichtlich des Vorhandenseins von Missständen und Mängeln erfolgte eine Klassifizierung der Gebäude in hohen, mittleren und geringen Modernisierungs-/ Instandsetzungsbedarf.
- Den vereinzelt Neubauten innerhalb des Untersuchungsgebietes (u.a. Luxemburger Straße 10a, Straße „In der Schank 22a“, Gartenstraße 1f) stehen sanierungsbedürftige Bauten gegenüber, die das Ortsbild teils erheblich beeinflussen.



Modernisierungs- und instandsetzungsbedürftiges Gebäude mit hohem Bedarf



Modernisierungs- und instandsetzungsbedürftiges Gebäude mit mittlerem Bedarf



Modernisierungs- und instandsetzungsbedürftiges Gebäude mit geringem Bedarf

- Der mittlere Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf von Gebäuden erstreckt sich über den Großteil des Untersuchungsgebietes.
- Es bestehen zum Teil erhebliche und tief greifende Missstände und Mängel in der äußeren **baulichen Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten (§ 136 Abs. 3 Nr. 1b BauGB)** insbesondere bei Fassaden, Giebel, Dach, Fenster, Türen im Hinblick auf Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse, Bauschäden, die die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlagen nicht nur unerheblich beeinträchtigen. Ebenfalls bestehen sanierungsbedürftige Bauten, die nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigen, bei einer erheblichen Anzahl an baulichen Anlagen besteht zudem gestalterischer Optimierungsbedarf.
- Eine detailliertere Aussage zum Vorhandensein von Missständen, die im Rahmen der Modernisierung i. S. d. § 177 BauGB beseitigt werden können, kann aufgrund der äußeren Beurteilung zwar nur bedingt getroffen werden. Hierzu zählt auch der energetische Modernisierungsbedarf im Inneren der Gebäude. Hier verweist lediglich der äußere Gesamtzustand der Gebäude auf die Annahme des Vorhandenseins von entsprechenden Missständen in den Gebäuden und des darauf resultierenden Handlungsbedarfs hin.
- Nach Betrachtung des äußeren Gesamtzustandes der Gebäude lässt die **energetische Beschaffenheit der vorhandenen Bebauung unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung (§ 136 Abs. 3 Nr. 1h BauGB)** Missstände annehmen. Demnach lässt die überwiegende Zahl der Haupt- und Nebengebäude innerhalb des Untersuchungsgebietes bereits aufgrund ihres Alters energetische Mängel und Missstände erkennen. Auch ein Teil der „neueren Gebäude“ ist energetisch nicht auf dem neuesten Stand.

Substanz-/ Zustandsschwäche, Ortsbild und Bausubstanz, Wohn- und Arbeitsverhältnisse

- Aufgrund des Alters der Bausubstanz ist zudem davon auszugehen, dass die Gebäude allenfalls zum Teil barrierefrei sind. Ziel muss es sein, die bestehenden Wohnungsbestände auf die gewandelten Bedürfnisse barrierefrei bzw. barriere reduziert vorzubereiten und anzupassen, um weiteren Leerstand und Wertminderungen vorzubeugen.
- Die Sanierung der Nebengebäude ist im Einzelfall mit der Sanierung des Hauptgebäudes zu beurteilen und mit der zuständigen Behörde abzustimmen.
- Im Untersuchungsgebiet liegen überwiegend bebaute Flächen, die der Wohnnutzung entsprechen. Lediglich der Bereich der Straße „Zum Schotzberg“ und der Laurentiusstraße ist - ergänzend zur dort befindlichen Wohnnutzung - durch soziale und öffentliche Einrichtungen (u.a. katholische Kirche St. Laurentius) geprägt. Unbebaute Grundstücke sollen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften einer dementsprechenden Bebauung zugeführt werden. Missstände hinsichtlich der **Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand (§ 136 Abs. 3 Nr. 1e BauGB)** liegen stellenweise auf den unbebauten Grundstücksflächen vor. Hierbei handelt es sich u.a. um vernachlässigte Gebäudevorflächen, die das Ortsbild z.T. erheblich beeinträchtigen.



Ortsbildbeeinträchtigende Gestaltung von Gebäudevorflächen/ Nutzung unbebauter Grundstücksflächen

- Im Untersuchungsgebiet sind aufgrund der dörflichen und überwiegend offenen Bebauung nur punktuelle Schwächen in der **Belichtung, Besonnung, Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten (§ 136 Abs. 3 Nr. 1a BauGB)** feststellbar. Missstände liegen hier nicht vor.
- **Eine große Anzahl von Gebäuden im Untersuchungsgebiet weist insbesondere nach Zustand und Beschaffenheit Missstände und Mängel auf, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich sind. Es liegen Substanzschwächen im Sinne des § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB vor, da das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Anforderungen der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht.**

Substanz-/ Zustandsschwäche, Ortsbild und Bausubstanz, Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Denkmäler und ortsbildprägende Gebäude

- Das Untersuchungsgebiet weist drei Denkmäler und mehrere ortsbildprägende Gebäude auf. Die genaue Lage der Gebäude kann dem Analyseplan entnommen werden. Diese wurden wie folgt erfasst:
 - Denkmäler aus der Denkmalliste des Saarlandes, Denkmäler sind zugleich ortsbildprägende Gebäude
 - Gebäude, die heute ortsbildprägend sind und von denen ein positiver Raumeindruck ausgeht
 - alle Gebäude, die aufgrund ihrer künstlerischen, wissenschaftlichen, volkskundlichen, historischen oder städtebaulichen Bedeutung positiv prägend für das Ortsbild sind.
- Im Untersuchungsgebiet befinden sich drei Denkmäler:
 - Haus Pinter, Bauernhaus, 1739 (In der Schank 1)
 - katholische Pfarrkirche St. Laurentius, 1913-1914 von Peter Marx (Laurentiusstraße 5)
 - Halfengasthaus, 1784 (Saareckstraße 11)
- Im Untersuchungsgebiet gibt es - neben den denkmalgeschützten Gebäuden - insgesamt vier ortsbildprägende Gebäude. Diese sind im Bereich der Rodenackerstraße und der Straße „In der Schank“ zu finden.
- Auf denkmalgeschützte und positiv ortsbildprägende Gebäude ist insbesondere bei Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen ein besonderes Augenmerk zu legen.



denkmalgeschütztes Gebäude im Bereich der Straße „In der Schank“ mit Sanierungs- und Aufwertungsbedarf

Gebäude mit erheblichen Funktionsmängeln oder mit wirtschaftlich nicht vertretbarem Modernisierungs- oder Instandsetzungsaufwand

- Gebäude mit erheblichen Funktionsmängeln oder mit wirtschaftlich nicht vertretbarem Modernisierungs- oder Instandsetzungsaufwand sind in ihrer ursprünglichen Funktion nicht mehr voll nutzbar oder die Modernisierung / Instandsetzung der Gebäude wäre nach derzeitiger Prognose technisch nicht machbar oder wirtschaftlich nicht vertretbar (baugutachterliche Prüfung im Einzelfall erforderlich):
- Im Untersuchungsgebiet finden sich im Bereich der Straße „Im Urth“ zwei Gebäude, die erhebliche Funktionsmängel aufweisen oder deren Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen nach derzeitiger Prognose technisch nicht machbar oder wirtschaftlich nicht vertretbar wären.

Zugänglichkeit der Grundstücke

- Im Bereich der Straße „Im Urth“ zeigt sich eine erschwerte Zugänglichkeit und Zufahrt zu einem Grundstück (**§ 136 Abs. 3 Nr. 1c BauGB**). Hierbei handelt es sich um ein Grundstück in der zweiten Reihe ohne direkte Anbindung an den öffentlichen Straßenraum.
- Um die Problematik erschwelter Zugänglichkeiten und Zufahrten von Grundstücken generell zu beheben, sind städtebauliche Neuordnungen und Anpassungen der städtebaulichen Strukturen notwendig.

Substanz-/ Zustandsschwäche, Ortsbild und Bausubstanz, Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Leerstände und mindergenutzte Gebäude

- Die **Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten (§ 136 Abs. 3 Nr. 1d BauGB)** sind im Untersuchungsgebiet in Teilbereichen der Luxemburger Straße sichtbar.
- Innerhalb des Untersuchungsgebietes finden sich 14 leer stehende Wohngebäude: jeweils vier im Bereich der Ortsdurchfahrt „Luxemburger Straße“ (L 170) und in der Straße „In der Schank“, zwei in der Straße „Im Urth“ sowie jeweils einer in der Laurentius- und Saareckstraße.



Leerstehendes Wohngebäude im Bereich der Laurentiusstraße

- Innerhalb des Untersuchungsgebietes findet sich zudem zwei gewerbliche Leerstände im Bereich der Ortsdurchfahrt „Luxemburger Straße“ (L 170). Hierbei handelt es sich in beiden Fällen um ehemalige Ladenflächen (im EG).



Gewerblicher Leerstand im Bereich der Ortsdurchfahrt „Luxemburger Straße“ (L 170)

- Aufgrund der demografischen Bevölkerungsstruktur sowie weiterer Konfliktsituationen drohen weitere Gebäudeleerstände.
- Leerstände, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung erforderlich ist, bedrohen aktuell noch die Vitalität und Zukunftsfähigkeit, sodass hier aus Vorsorgegründen insgesamt dringender Handlungsbedarf besteht.
- Im östlichen Teil des Untersuchungsgebietes liegen durch die mäßige Verkehrsbelastung der Landesstraße L 170 Einwirkungen durch Lärm vor.
- Darüber hinaus liegen keine weiteren **Einwirkungen vor, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen (§ 136 Abs. 3 Nr. 1f BauGB).**

Einwirkungen auf die Wohngrundstücke

Substanz-/ Zustandsschwäche, Ortsbild und Bausubstanz, Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Erschließung der Grundstücke

- Die bebauten und unbebauten Grundstücke im Untersuchungsgebiet sind sowohl verkehrlich, als auch im Hinblick auf die Versorgung mit Wasser-/ Kanal, Strom etc. erschlossen.
- Die **vorhandene Erschließung (§ 136 Abs. 3 Nr. 1g BauGB)** ist ausreichend, Missstände liegen nicht vor.

Gestalterische Missstände

- Damit die Gesamtattraktivität des Stadtteils gesteigert wird, gilt es das Orts- und Straßenbild durch planerische und gestalterische Maßnahmen zu verbessern. Das Ortsbild ist die Visitenkarte.
- Gestalterische Missstände bestehen insbesondere in Hinblick auf
 - Farbgestaltung der Fassaden, Fenster, Türen, Dächer
 - Materialität der Fassaden und Dächer
 - Gliederung der Fassaden sowie Größe und Anordnung von Dachgauben
- Um gestalterische Qualität zu erreichen, ist es notwendig, Baumaßnahmen (z. B. Modernisierung / Instandsetzung) steuernd beeinflussen zu können.



Misstand Beispiele: Materialität der Fassade/ von Garagentoren

Funktionsschwächen

Gem. § 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB sind bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, insbesondere zu berücksichtigen: die Funktionsfähigkeit des Gebietes

Funktionsschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist. In § 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB werden Aufgaben (Funktionen), deren Erfüllung beeinträchtigt sein kann, beispielhaft aufgezählt.

Ob ein Gebiet in der Lage ist, die ihm obliegenden Aufgaben zu erfüllen, ergibt sich aus einem Vergleich des bestehenden Zustands mit der für das Gebiet maßgebenden Aufgabenzuweisung. Entscheidend ist, ob eine erhebliche Abweichung des gegenwärtigen Zustands vom „Sollzustand“ vorliegt.

Verkehr

- Durch den Ortskern von Schwemlingen verläuft die Landesstraße L 170. Südlich von Schwemlingen liegt die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) auf der L 170, laut Verkehrsmengenkarte des Saarlandes (2015), bei 6.100 KFZ pro Tag (davon 150 LKW). Außerdem verläuft durch den Ortskern von Schwemlingen die Landesstraße L 175. Nördlich von Schwemlingen liegt die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) auf der L 175, laut Verkehrsmengenkarte des Saarlandes (2015), bei 2.400 KFZ pro Tag (davon 50 LKW). Folglich ist von einer geringen bis mäßigen Verkehrsbelastung auszugehen.
- Der Straßenraum (Fahrbahn und Gehwege) ist innerhalb des Untersuchungsgebietes rein autoverkehrsgerecht gestaltet und weist - bis auf den Kreuzungsbereich Luxemburger Straße/Straße „In der Schank“ - keine gliedernde Gestalt- und Grünelemente oder Fahrbahnverswenkungen bzw. -verengungen auf. Insbesondere im Bereich des nordwestlichen Ortseinganges besteht zur Steigerung der Wohnumfeldqualität sowie zur Verbesserung der Verkehrssicherheit Handlungsbedarf. Zudem mangelt es in vielen Bereichen innerhalb der Ortslage an gut ausgebauten Bürgersteigen.



Missstand: sanierungsbedürftige Fahrbahndecken im Bereich der Straße „Im Ecken“

- Zahlreiche Straßen im Untersuchungsgebiet weisen sanierungsbedürftige Fahrbahndecken und notdürftig reparierte Bereiche auf, insbesondere in der Straße „Fahrlängten“, in der Rosenstraße sowie in Teilbereichen der Straße „Im Ecken“.



Missstand: sanierungsbedürftiger Bürgersteig im Bereich der Ortsdurchfahrt „Luxemburger Straße“ (L 170)

Funktionsschwächen

Versorgungsinfrastruktur, Wohn- und Betreuungsangebot für Ältere

- Die ÖPNV-Erreichbarkeit ist durch die Buslinien 244 (Richtung Schwemlingen/ Merzig), 248 (Richtung Wellingen), 252 (Richtung Fitten), 260 (Richtung Perl Grundschule/ Merzig Bf/ Nennig Bf/ Sinz), 261 (Richtung Orscholz/ Merzig Bf/ Hilbringen) und 262 (Richtung Keßlingen/ Tünsdorf/ Sinz/ Schwemlingen/ Merzig/ Mettlach Bf) gesichert, an Samstagen ist die ÖPNV-Erreichbarkeit in Bezug auf die Taktung (Buslinie 260) stark eingeschränkt. An Wochenenden gibt es jedoch die Möglichkeit das „Anruf Linien Taxi“ mit der Bezeichnung „ALiTa“ zu nutzen (verkehrt nur nach Voranmeldung, 30 bzw. 60 Minuten vor Fahrtbeginn).
- Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen ist grundsätzlich erfüllt. Lediglich im Bereich der Straße „Zum Schotzberg“ ist aufgrund der dort befindlichen Nutzungen/Einrichtungen (Laurentius-Apotheke, Schwemlinger Gemeinschaftspraxis, Alten- und Pflegeheim „Kloster Marienau“) ein Parkdruck/ Parksuchverkehr erkennbar.
- Innerhalb des Untersuchungsgebietes bestehen somit stellenweise Missstände im Bereich **des fließenden (§ 136 Abs. 3 Nr. 2a BauGB)** und ruhenden Verkehrs.
- Schwemlingen verfügt über eine Bäckerei im Bereich der Ortsdurchfahrt „Luxemburger Straße“ und über eine Apotheke im Bereich der Straße „Zum Schotzberg“. Weitere Nahversorgungsangebote gibt es im Ort nicht.
- Auch hinsichtlich der medizinischen Versorgung gibt es in Schwemlingen Angebote. Im Bereich der Straße „Zum Schotzberg“ befindet sich eine Gemeinschaftspraxis.
- Innerhalb des Untersuchungsgebietes gibt es Dienstleistungsangebote, wie unter anderem zwei Friseursalons, eine Bankfiliale und eine Poststelle.
- In Schwemlingen gibt es insgesamt zwei Gastronomiebetriebe/ Beherbergungsstätten - beide befinden sich innerhalb des Untersuchungsgebietes. Hierbei handelt es sich um das Hotel „Laux“ und um das „Gasthaus Kerber“. Beide befinden sich im Bereich der Ortsdurchfahrt „Luxemburger Straße“ (L 170). Außerdem gibt es in Schwemlingen mehrere Ferienwohnungen.



Gasthaus mit Sanierungs- und Aufwertungsbedarf im Kreuzungsbereich Luxemburger Straße (L 170)/ Gartenstraße

- Zudem finden sich in Schwemlingen mehrere Gewerbebetriebe (u.a. Kfz-Werkstatt „Reifen Prinz“ im Bereich des westlichen Ortseingangs, Hima Maschinenbau GmbH, SE-System GmbH). Diese konzentrieren sich überwiegend entlang der Ortsdurchfahrt „Luxemburger Straße“ (L 170).
- Für Versorgungszwecke sind die Bewohner des Ortes auf Mobilität angewiesen.
- Zudem sind Wohn- und Betreuungsangebote für Ältere, wie beispielsweise eine Tagespflege oder betreutes Wohnen, in Schwemlingen vorzufinden. Hierbei handelt es sich um das Alten- und Pflegeheim Kloster Marienau (Straße „Zum Schotzberg“) und eine Dienststelle des Pflegedienstes SAPV Saarschleife (Luxemburger Straße).
- Insgesamt weist die **wirtschaftliche Situation und die Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich (§ 136 Abs. 3 Nr. 2b BauGB)** somit stellenweise Missstände innerhalb des Untersuchungsgebietes auf.
- Hier gilt es Entwicklungspotenziale im allgemeinen öffentlichen Interesse freizusetzen, um insbesondere die Versorgungsfunktion sicherzustellen zu können.

Funktionsschwächen

Öffentliche Räume/ Plätze, Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, Öffentliche und soziale Infrastruktur

- Das Angebot an innerörtlichen Grünstrukturen und Aufenthaltsbereichen mit hoher Aufenthaltsqualität ist im Untersuchungsgebiet eingeschränkt, wobei der Gesamtort Schwemlingen mit einer Grünanlage (bei der Grundschule) und zwei Spielplätzen (bei der Grundschule, Straße „Am Pappelter Wäldchen“) ausgestattet ist.
- Lediglich im Kreuzungsbereich Luxemburger Straße/ Laurentiusstraße findet sich eine zentral gelegene Platzfläche. Diese Fläche wird derzeit als Parkplatz genutzt. Hier besteht ein Aufwertungsbedarf (Bepflanzung, Sitzmöglichkeiten, Gestaltungselemente).
- Eine weitere kleine Platzfläche, die weder gestaltet ist noch über Aufenthaltsqualität verfügt, befindet sich am nordöstlichen Ortseingang im Kreuzungsbereich „In der Schank“/ „Am Pappelter Wäldchen“.



Platzfläche mit Aufwertungsbedarf im Kreuzungsbereich Luxemburger Straße/ Laurentiusstraße/ „Zum Schotzberg“

- Eine vollständige Barrierefreiheit im öffentlichen Raum ist innerhalb des Untersuchungsgebietes nur bedingt gegeben. Beispielsweise wurden zwar an einigen Straßenkreuzungen die Bordsteine abgesenkt, wobei die Breite vieler Gehsteige z.B. für Rollstuhlfahrer, für Menschen mit Rollator sowie für Familien mit Kinderwagen zu gering bemessen ist. Auch der Zustand der Gehsteige erschwert stellenweise eine Nutzung - insbesondere durch die genannten Nutzergruppen. Darüber hinaus mangelt es an einigen Kreuzungsbereichen an Querungshilfen.
- Im Untersuchungsgebiet gibt es insgesamt sieben Einrichtungen der öffentlichen und sozialen Infrastruktur. Hierbei handelt es sich um die kath. Kirche St. Laurentius, den städtischen Kindergarten Schwemlingen, das kath. Pfarramt (alle drei im Bereich der Laurentiusstraße), das Alten- und Pflegeheim „Kloster Marienau“ (Straße „Zum Schotzberg“), das Jugendhaus „St. Laurentius“ und das Feuergerätehaus (beide im Bereich der Ortsdurchfahrt „Luxemburger Straße“ (L 170)) und das Clubheim am Sportplatz. Außerhalb des Untersuchungsgebietes finden sich im Ort eine Grundschule und die Saargauhalle.
- Während das Feuergerätehaus und der städtische Kindergarten in Teilbereichen saniert wurden, bedarf sowohl das kath. Pfarramt, das Jugendhaus inklusive Hoffläche, das Alten- und Pflegeheim „Kloster Marienau“ als auch die denkmalgeschützte katholische Kirche St. Laurentius inkl. Vorfläche einer Sanierung und gestalterischen Aufwertung. Dies gilt ebenso für das Clubheim inkl. Vorflächen und Umgebung (u.a. Parkplatz mit Glascontainern) am Sportplatz. Der Naturrasenplatz selbst ist, laut dem Sportstättenentwicklungskonzept der Kreisstadt Merzig für den Teilbereich - Sportplätze und Sportplatzgebäude (2017), in einem guten Zustand.

Funktionsschwächen



sanierungs- und aufwertungsbedürftiges Jugendhaus samt Hoffläche im Bereich der Ortsdurchfahrt „Luxemburger Straße“ (L 170)



Bereich am Sportplatz (u.a. Clubheim inkl. Vorflächen) mit Sanierungs- und Aufwertungsbedarf

- Weitere Infrastruktureinrichtungen sind in Schwemlingen nicht vorhanden.
- Insgesamt ist die Ausstattung mit öffentlichen und sozialen Infrastruktureinrichtungen - in Anbetracht der Stadtteilgröße - als weitgehend gut zu bewerten, wobei qualitativ noch Handlungsbedarf besteht. Insbesondere die vorhandenen Betreuungs-/ Bildungseinrichtungen für Kinder (Kindergarten, Grundschule) sind hinsichtlich der Wohnstandortwahl für Familien positiv zu bewerten.

Funktionsschwächen

- Die fortschreitende demografische Entwicklung, auch im Untersuchungsgebiet, führt zur Überalterung der Bewohner und zum Rückgang der Bevölkerung. Aufgrund des Alters der Bausubstanz ist davon auszugehen, dass die Gebäude allenfalls zum Teil barrierefrei sind. Gefordert ist ein adäquates Wohn- und Betreuungsangebot. Insbesondere den gestiegenen Belangen an die Barrierefreiheit muss Rechnung getragen werden. Doch nicht nur der barrierefreie Umbau der Bestandsgebäude ist von Bedeutung, sondern auch Barrierefreiheit im öffentlichen Raum. Wichtig sind auch gut erreichbare Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen sowie soziale Infrastruktureinrichtungen.
- Die **Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbe- reich (§ 136 Abs. 3 Nr. 2c BauGB)** weist somit in Teilbereichen Missstände auf.

Fazit zum Vorliegen städtebaulicher Missstände

Vorliegen städtebaulicher Missstände i.S.d. 136 Abs. 2 und 3 BauGB

Der Stadtteil Schwemlingen hat mit Strukturschwächen und Funktionsverlusten sowie insbesondere mit Substanzschwächen gem. BauGB zu kämpfen. Dazu zählt neben dem für die Ortsgroße üblichen eingeschränkten Angebot in Bezug auf Versorgungseinrichtungen auch ein sich heute schon abzeichnender und für die Zukunft zu erwartender Rückgang der Bevölkerung. Hinzu kommen Missstände und Mängel in der baulichen und energetischen Beschaffenheit von Gebäuden und Wohnungen.

Räumlich kumuliert treten die Folgen von demografischem Wandel, Strukturwandel und Infrastrukturabbau insbesondere im Bereich des Ortskerns/ der Ortsdurchfahrt zutage.

Bei den Gebäuden im Untersuchungsgebiet fallen zudem bereits nach äußerer Begutachtung Mängel an der Gebäudehülle, sei es Fassade, Dach, Fenster oder Türen, auf. Diese rein äußerlich offenkundig bestehenden Mängel der äußeren Beschaffenheit lassen darauf schließen, dass auch im Innern der Gebäude Handlungsbedarf besteht.

Im Untersuchungsgebiet treten städtebauliche Missstände somit in funktionaler, jedoch überwiegend in substanzialer Hinsicht in einer solchen Bedeutung und Häufung auf, dass sanierungsbedingte Einzelmaßnahmen, die auf eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung des Gebietes abzielen, erforderlich sind. Hierbei bilden die Beseitigung und Behebung der inneren und äußeren substanzialen Missstände durch Modernisierung und Instandsetzung einer Vielzahl der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen den Schwerpunkt.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Sanierung, Bedeutung der Rahmenplanung

Sanierungsziele haben nicht nur eine politische und inhaltliche Steuerungsfunktion, sondern haben im Zusammenhang mit einem konkretisierenden städtebaulichen Planungskonzept insbesondere rechtliche Auswirkungen. Sie dienen u.a.

- der Prüfung genehmigungspflichtiger Vorhaben und
- z.B. im Rahmen der Modernisierung/ Instandsetzung, der Prüfung, ob ein konkretes Vorhaben den Zielen und Zwecken der Sanierung entspricht oder zuwiderläuft.

Auf der Grundlage der Bestandsaufnahme und der allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung wurde eine erste städtebauliche Rahmenplanung erarbeitet.

Diese Rahmenplanung dient als allgemeine Sanierungskonzeption. Für eine förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes sind rechtlich nur Ziele und Zwecke der Sanierung und ein entsprechendes Sanierungskonzept erforderlich, die einen Rückschluss auf die städtebaulichen Missstände und die Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen ermöglichen.

Als Instrumentarium der städtebaulichen Planung hat sich der städtebauliche Rahmenplan besonders bewährt. Das Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist im Einzelfall von der vorhandenen städtebaulichen Situation und von den Sanierungszielen abhängig. Dazu kommen im Einzelfall Durchführungspläne mit Einzelheiten der städtebaulichen Gestaltung bis hin zu entsprechenden Projektplanungen.

Da der Rahmenplan keine Rechtsnorm ist, kann er leichter als ein Bebauungsplan geändert und an die sich weiterentwickelnden städtebaulichen Ziele der Kreisstadt angepasst werden.

i Ziele und Zwecke der Sanierung

- Stärkung als Wohnstandort
- Modernisierung und Instandsetzung von baulichen Anlagen sowie ortsbildgerechte Gestaltung der öffentlichen und privaten Bausubstanz
- Anpassung des Gebäudebestandes und des öffentlichen Raumes an die Bedürfnisse der älter werdenden Bevölkerung (Barrierefreiheit)
- Schaffung adäquater Wohn- und Betreuungsangebote (Umnutzung von Gebäuden, Serviceleistung)
- Energetische Sanierung
- Beseitigung von Leerständen durch Behebung von Funktionsmängeln und Nutzungskonflikten
- Rückbau nicht benötigter Bausubstanz mit Neuordnung/ Neubebauung (verbesserte Freiraumqualität)
- Erhöhung der Wohnumfeldqualität: Wohnumfeldverbesserung, Aufwertungsmaßnahmen im privaten Raum.
- Verbesserung der Attraktivität des öffentlichen Raumes, dorfkologische Maßnahmen, Steigerung der Vitalität des Stadtteils

i Städtebauliche Planung/ Rahmenplanung

- Sie ist der wichtigste Teil der Vorbereitung der Sanierung und umfasst in zeitlicher und räumlicher Hinsicht die gesamte Sanierung.
- Sie ist grundstücksbezogen angelegt und zeigt nach dem Stand der Planung, welche Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände und zur Erreichung der Ziele und Zwecke der Sanierung erforderlich sind. Sie ist Grundlage für die Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen, die gemäß § 146 Abs. 1 BauGB nach den Zielen und Zwecken der Sanierung erforderlich sind.
- Mit Ausnahme des Rahmenplans ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht die Erforderlichkeit zu erkennen, weitere Städtebauliche Pläne in die Wege zu leiten.
- Der Rahmenplan ist Grundlage für die Durchführung von Modernisierung / Instandsetzungsmaßnahmen i.S.d. § 177 BauGB und der möglichen Beanspruchung von erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten nach EStG und Bescheinigungsrichtlinien. Der Rahmenplan ersetzt jedoch nicht die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen.
- Der Rahmenplan ist nicht als starre Vorgabe zu verstehen. Mit Fortschritt der Sanierung sind die Ziele und Zwecke und der Sanierungsrahmenplan bei Bedarf fortzuschreiben.
- Ergänzt werden kann der Rahmenplan durch:
 - Modernisierungs-/ Instandsetzungsrichtlinie für Maßnahmen nach § 177 BauGB
 - Gestaltungsleitfaden/ gestalterische Vorgaben

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Von der Kreisstadt ist eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB) zu erstellen, in der für den Durchführungszeitraum die Finanzierbarkeit der Gesamtmaßnahme darzustellen ist, sanierungsbezogene Aussagen enthalten und durchzuführende Einzelmaßnahmen dargestellt sind. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht bezieht sich in sachlicher Hinsicht auf die städtebauliche Gesamtmaßnahme, in

räumlicher Hinsicht auf die Gebietskulisse und in zeitlicher Hinsicht auf die Laufzeit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme. Sie ist ein Planungs-, Steuerungs-, Kontroll- und Koordinationsinstrument, welches die Sanierungsplanung in die kommunale Finanzplanung integriert. Zudem belegt sie nach dem Stand der Planung die zügige Durchführung der Sanierung (§ 136 Abs. 1 BauGB). Die Kosten- und Finanzierungs-

übersicht ist fortzuschreiben und mit Planungen und Investitionen anderer Aufgabenträger abzustimmen.

Kostenübersicht gem. § 149 BauGB

Nr.	Kostengruppe	Kosten gesamt	Maßnahme privat/ öffentlich
1.	Vorbereitung der Sanierung	20.000 €	
1.1	• Vorbereitung nach § 140 BauGB (VU, Öffentlichkeitsarbeit)		öffentlich
1.2	• Sonstige Vorbereitungsmaßnahmen		öffentlich
1.2.1	• Gestaltungsrichtlinie		öffentlich
1.2.2	• Erarbeitung nachhaltig tragfähiger Folgenutzungskonzepte für die Leerstände und mindergenutzte Gebäude		öffentlich, privat
1.3	• Städtebauliche Planung (Städtebaulicher Rahmenplan), Fortschreibung		öffentlich
1.4	• Vergütung von Sanierungsträgern (sofern erforderlich) sowie Vergütung von sonstigen Beauftragten		öffentlich
2.	Ordnungsmaßnahmen	nicht näher bezifferbar	
2.1	• Bodenordnung einschließlich Grunderwerb, nicht erforderlich		öffentlich
2.2	• Freilegung von Grundstücken (z. B. Rückbau)		öffentlich
2.3	• Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen, nicht erforderlich		öffentlich
3.	Baumaßnahmen	ca. 340.000 €	
3.1	• Aufwertung der Platzfläche (Luxemburger Straße/ „Zum Schotzberg“)		öffentlich
3.2	• Aufwertung der kleinen Platzfläche am nordöstlichen Ortseingang		öffentlich
3.3	• Aufwertung des Bereichs am Sportplatz (insbesondere Vorflächen)		öffentlich
3.4	• Aufwertungsmaßnahmen im Straßenraum (u.a. Ortsdurchfahrt „Luxemburger Straße“, „Im Ecken“)		öffentlich
3.5			
3.6	• Modernisierung/ Instandsetzung Gebäude Dritter inkl. Vorflächen (nachrichtlich)		privat
3.7	• Kostenerstattungsbeträge		öffentlich
3.8	• Modernisierung/ Instandsetzung stadteigener Gebäude inkl. Vorflächen		öffentlich
3.9	• Energetische Maßnahmen (§ 148 Abs. 2 S. 1 Nr. 5 BauGB)		öffentlich
4.	Vermögenswerte Vermögenswert / Wertausgleich zu Lasten der Kreisstadt liegen/liegt nicht vor. Wertausgleich zugunsten der Kreisstadt ist eine fiktive Einnahmeposition.		

Die Erhebung von Ausgleichsbeiträgen ist zur Finanzierung der Sanierung nicht erforderlich. Zur Umsetzung der Maßnahmen im öffentlichen Raum, insbesondere in der Ortsmitte, ist die Akquise von Fördergeldern vorgesehen. Im übrigen handelt es sich um private Maßnahmen, hierfür entstehen der Kreisstadt keine Kosten.

Summe sämtlicher Ausgaben: ca. 360.000 € (vorläufig)

Nach Stand der Planung kann die Kreisstadt Merzig nach jetzigem Kenntnisstand nicht mit sanierungsbedingten Einnahmen oder mit Fördermitteln des Landes/Bundes rechnen, so dass die Kosten der Sanierung von ihr alleine zu tragen sind. Ausgenommen sind die Kosten der Durchführung der privaten Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen, die die Eigentümer i.S.d. § 177 BauGB zu tragen haben. Die Ansätze beruhen auf objektiv grob geschätzten Kosten. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht belegt nach dem Stand der Planung, dass die Sanierung aus Sicht der Kreisstadt Merzig finanzierbar und die zügige Durchführung der Sanierung gewährleistet sind.

Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens

Das Baugesetzbuch unterscheidet zwei Verfahren für die Durchführung der Sanierung:

- das umfangreiche (klassische) und
- das vereinfachte Sanierungsverfahren.

Sie unterscheiden sich vor allem in der Intensität, mit der die Kommune auf die Entwicklung der Bodenpreise, auf den Bodenverkehr und auf tatsächliche Veränderungen im Sanierungsgebiet Einfluss nehmen kann.

Die Rechtsvorschriften des BauGB sind so ausgelegt, dass zunächst das umfassende Sanierungsverfahren angenommen werden muss. Dabei finden nicht nur die Vorschriften des allgemeinen Städtebaurechts Anwendung, sondern auch die Vorschriften des besonderen Sanierungsrechts (§§ 152-156a BauGB, insbesondere Erhebung von Ausgleichsbeiträgen).

Grundlagen zur Wahl des Sanierungsverfahrens

Die Entscheidung für die Verfahrensart erfolgt insbesondere auf Grundlage

- der anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung im Vergleich zu der vorhandenen Situation;
- der Durchführung der Sanierung im Allgemeinen und unter Berücksichtigung der aufgrund der anzustrebenden Sanierungsmaßnahmen zu erwartenden Entwicklung der Bodenpreise;
- Möglichkeiten der Kreisstadt, Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben oder die Vermeidung von Erschwernissen bei privaten Investitionen durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen.

Bodenwerterhöhung, Anwendung der §§ 152 - 156a BauGB

Städtebauliche Kriterien für eine wesentliche Erhöhung der Bodenwerte sind zum Beispiel:

- das Entstehen erstmalig zweckmäßig bebaubarer Grundstücke durch Bodenordnung, Beseitigung von Altlasten,

i Empfehlung zur Wahl des vereinfachten Sanierungsverfahrens

Die Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens wird empfohlen

- Sanierungsgebiet mit gestreuten funktionalen städtebaulichen Missständen
- Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzungen im Gebiet
- Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden steht im Vordergrund; Mitwirkungsbereitschaft ist zu erwarten; vor allem Anreizförderung
- Punktueller Ordnungsmaßnahmen, die zu keinen wesentlichen Bodenwertsteigerungen führen
- Keine gemeindliche Bodenordnung (keine grundlegende Neuordnung mit umfangreichen Grunderwerb, kein umfangreicher Rückbau oder keine Grundstücksfreilegungen)
- Die geplanten Maßnahmen der Kommune liegen vorwiegend im öffentlichen Bereich (u. a. Gestaltung von Platz-/ Freiflächen).
- **Insofern ist das vereinfachte Verfahren zu wählen, da die Gesamtumstände die Annahme rechtfertigen, dass die Sanierung bei Durchführung in diesem Verfahren nicht erschwert wird.**
- Die Baumaßnahmen sind Aufgabe der Eigentümer. Die Kreisstadt Merzig initiiert und motiviert die Grundstückseigentümer insbesondere zur Durchführung von Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen.

Wiedernutzung einer vor Sanierung im Privateigentum stehenden Gewerbebrauche für neue gewerbliche Nutzungen,

- höherwertige und/ oder intensivere Grundstücksnutzungen durch Änderung der Art und/ oder des Maßes der baulichen Nutzung.

Geringere Bodenwerterhöhungen sind dagegen in der Regel zu erwarten, wenn die Kreisstadt vor allem Bestandspflege betreiben will, z.B. die Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden.

Aufgrund der festgestellten städtebaulichen Missstände, der allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung in Verbindung mit dem ersten städtebaulichen Planungskonzept und der in der Kosten- und Finanzierungsübersicht daraus resultierend aufgeführten sanierungsbedingten Einzelmaßnahmen ist nicht mit wesentlichen Bodenwerterhöhungen zu rechnen. Wie aus der aufgeführten Aufstellung ersichtlich ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 - 156a BauGB, die insbesondere durch die Anwendung der sogenannten Preisprüfung durch die Kreisstadt bei bestimmten Grundstücksgeschäften Dritter (bei Veräußerung von Grundstücken sowie Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten und

der Erhebung von Ausgleichsbeträgen) gekennzeichnet sind, nicht erforderlich ist.

Anwendung der §§ 144, 145 BauGB

Die §§ 144, 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge müssen grundsätzlich bei beiden Verfahren angewandt werden (Genehmigungsvorbehalte, Veränderungs-, Verfügungssperre). Diese ermöglichen im umfassenden Sanierungsverfahren zum Beispiel die Stabilisierung der Grundstückspreise, -sicherungen und Preiskontrollen sowie in beiden Verfahren gestalterische Qualitätssicherung. Letzten Endes hat die Kreisstadt ein umfassendes Kontrollinstrument.

Bei Maßnahmen, die die Durchführung der Sanierung unmöglich machen, erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung widersprechen, muss die Kreisstadt eingreifen können. Sie kann deshalb entscheiden, ob die Vorschriften über die genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge nach § 144 BauGB im späteren Sanierungsgebiet im Ganzen (d.h. sowohl § 144 Abs. 1 und 2 BauGB) Anwendung finden oder zum Teil (d.h. entweder § 144 Abs. 1 BauGB oder § 144 Abs. 2 BauGB) oder vollständig ausgeschlossen werden sollen.

Die Genehmigungsvorbehalte des § 144 BauGB sind nicht erforderlich.

Ein Sanierungsvermerk gem. § 143 Abs. 2 Satz 4 BauGB wird vom Grundbuchamt nur dann eingetragen, wenn die Genehmigungspflichten nach § 144 Abs. 2 BauGB Anwendung finden, was vorliegend nicht für erforderlich gehalten wird. Die Kreisstadt Merzig benötigt zur Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen im Sanierungsgebiet keine Eingriffsmöglichkeiten z. B. bei Grundstücksgeschäften Dritter (bei Veräußerung von Grundstücken sowie Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten). Aufgrund der allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung in Verbindung mit dem vorliegenden städtebaulichen Planungskonzept sind von der Kreisstadt keine Ordnungsmaßnahmen oder Baumaßnahmen vorgesehen, die einen solchen Eingriff in das gemäß Art. 14 GG geschützte Eigentum rechtfertigen würde.

Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die räumliche Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgt nach § 142 BauGB.

Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die städtebauliche Sanierung zweckmäßig durchführen lässt (§ 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Die Frage, ob städtebauliche Missstände auf den einzelnen Grundstücken wirklich vorliegen, spielt eine untergeordnete Rolle, wenn die Einbeziehung zur Durchführung der Sanierung zweckmäßig ist. Sind die städtebaulichen Probleme, die sich aus der Sanierung ergeben, nur einheitlich zu lösen, rechtfertigen diese städtebaulichen Zusammenhänge die Einbeziehung.

i Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Der Sanierungsverdacht im Untersuchungsgebiet hat sich im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen bestätigt.

Wie anhand des Analyseplans zu erkennen ist, bestehen die städtebaulichen Missstände nicht nur auf den einzelnen Grundstücken, sondern sind über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, das Untersuchungsgebiet vollständig als Sanierungsgebiet auszuweisen.



Empfohlene Abgrenzung des Sanierungsgebietes; Quelle: Kreisstadt Merzig; Geobasisdaten, @ LVGL MZG 007/04; Bearbeitung: Kernplan

Fazit, Bericht über die Gründe, die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtfertigen

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen fließen als Bestandteil in diesen Bericht mit ein. Auf der Grundlage der Ergebnisse, insbesondere nach Billigung der vorläufigen Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen durch den Stadtrat, der Beteiligung der Betroffenen (§ 137 BauGB) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) erfolgt die sanierungsrechtliche Abwägung.

Es wird nach förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes empfohlen, im Laufe der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen Erfolgskontrollen durchzuführen (z.B. durch Auswertung der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen). Es ist ratsam, Stärken und Schwächen der Entwicklung zu ermitteln und die Maßnahmen des Sanierungsrahmenplanes nach Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen

Aufgabenträger fortzuschreiben.

Voraussetzungen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes

Rechtsgrundlage	Beschreibung
Städtebauliche Missstände i.S.d. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB - Voraussetzung erfüllt	Im Untersuchungsgebiet treten städtebauliche Missstände in funktionaler, jedoch überwiegend in substantieller Hinsicht in einer solchen Bedeutung und Häufung auf, dass sanierungsbedingte Einzelmaßnahmen, die auf eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung des Gebietes abzielen, erforderlich sind. Hierbei bilden die Beseitigung und Behebung der inneren und äußeren substantiellen Missstände durch Modernisierung und Instandsetzung einer Vielzahl der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen den maßgeblichen Schwerpunkt.
Wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung i.S.d. § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB - Voraussetzung erfüllt	Die Einzelmaßnahmen zur Behebung von städtebaulichen Missständen sind die durch die städtebauliche Planung aufeinander abgestimmten einzelnen sanierungsbedingten Ordnungs- und Baumaßnahmen, die in einem mehrjährigen Sanierungsverfahren von der Kreisstadt durchgeführt oder veranlasst werden. Unter der Behebung muss aber nicht die völlige Beseitigung der Substanz- oder Funktionsschwächen verstanden werden. Ziel der Behebung der städtebaulichen Missstände ist die wesentliche, d.h. deutliche Verbesserung oder Umgestaltung des Sanierungsgebietes. Aufgrund der festgestellten städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung entwickelt und das erste städtebauliche Rahmenkonzept sowie die damit verbundene Kosten- und Finanzierungsübersicht i.S.d. § 149 BauGB aufgestellt. Hiernach zielen die Maßnahmen insbesondere auf eine wesentliche Verbesserung mit der Durchführung der Modernisierung/ Instandsetzung der baulichen Anlagen im Rahmen einer erhaltenen Sanierung ab.
Einheitliche Vorbereitung i.S.d. § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB - Voraussetzung erfüllt	Die einheitliche Vorbereitung ist Wesensmerkmal einer städtebaulichen Sanierung. Durch sie werden mithilfe der städtebaulichen Planung die zum Teil verschiedenartigen Einzelmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes auf ein einheitliches Ziel ausgerichtet, aufeinander abgestimmt und miteinander verflochten. Der Begriff der einheitlichen Vorbereitung schließt nicht aus, dass sich die Zielvorstellungen im Verlauf einer Sanierungsmaßnahme ändern, vor allem aber konkretisieren können. Für eine einheitliche Durchführung werden allgemeine Ziele und Zwecke der Sanierung entwickelt und eine in sich abgestimmte Rahmenplanung erarbeitet. Die einheitliche Vorbereitung berücksichtigt vor allem auch die Beteiligung und Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB), der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) einschließlich der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, schließlich aber auch die kommunalpolitische Umsetzung in der Kreisstadt. Die Voraussetzungen der einheitlichen Vorbereitung liegen vor.
Zügige Durchführung i.S.v. § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB - Voraussetzung erfüllt	Das Erfordernis der zügigen Durchführung ergibt sich aus der Sachnatur der Sanierungsmaßnahmen, die der Behebung städtebaulicher Missstände dienen und damit für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung von Bedeutung sind. Sie verpflichtet die Kreisstadt, die vom Gesetz gegebenen Möglichkeiten, sobald und soweit erforderlich, anzuwenden. Sie übergibt der Kreisstadt die Verantwortung für die gesamte Sanierungsmaßnahme, auch wenn sie nicht alle Maßnahmen selbst durchzuführen hat. Eine zügige Durchführung der Sanierung ist insbesondere nur durch die Beteiligung und Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) gewährleistet. Insbesondere die Grundstückseigentümer, die die Modernisierung/ Instandsetzungen der baulichen Anlagen durchführen, haben einen erheblichen Einfluss auf die zügige Durchführung der Sanierung. Es besteht die Annahme, dass eine positive Einstellung zur Sanierung und eine hohe Mitwirkungsbereitschaft besteht. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht dient als Nachweis der Finanzierbarkeit innerhalb eines absehbaren Zeitraums. Sie belegt nach dem Stand der Planung die zügige Durchführung der Sanierung. Sie hat dabei die wichtige Aufgabe, das Gebot der zügigen Durchführung (§ 136 Abs. 1 BauGB) und seine Umsetzung kontinuierlich zu überprüfen. Schwerpunkt der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im zukünftigen Sanierungsgebiet soll die Durchführung von Modernisierung/ Instandsetzungen von baulichen Anlagen, deren Kosten die Eigentümer tragen, sein. Auf § 177 BauGB wird verwiesen.

Voraussetzungen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes

Rechtsgrundlage	Beschreibung
	<p>Die Dauer der Sanierungsmaßnahme ist zeitlich durch die Anwendung des Sanierungsrechts auf den Zeitpunkt von der Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 Abs. 3 BauGB) bis zur Aufhebung der förmlichen Gebietsfestlegung (§ 162 BauGB) begrenzt.</p> <p>Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB ist bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 10 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.</p> <p>Damit wird ein Instrument zur Verfügung gestellt, um das Zügigkeitsgebot von § 136 Abs. 1 BauGB und § 149 Abs. 4 Satz 2 BauGB praktisch umzusetzen; mit der Verlängerungsmöglichkeit wird zugleich die erforderliche Flexibilität gewährleistet.</p> <p>Für die Beurteilung der Durchführbarkeit im Allgemeinen zählt auch administrativ die Verwaltungskraft der Kreisstadt Merzig bzw. die Einschaltung eines Sanierungsbeauftragten.</p> <p>Aufgrund der Finanzierbarkeit der Sanierung, der administrativen Möglichkeiten sowie mit einer auf Dauer angelegten aktiven Öffentlichkeitsarbeit und Beratung/ Betreuung u.a. der Grundstückseigentümer und potenziellen Investoren sowie der Fähigkeit der aktiven Steuerung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, kann nach derzeitigem Stand von einer zügigen Durchführung der Sanierung ausgegangen werden.</p>
<p>Öffentliches Interesse i.S.v. § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB - Voraussetzung erfüllt</p>	<p>Als öffentliches Interesse kommen alle im Katalog des § 1 Abs. 5 BauGB genannten städtebaulichen Belange in Frage. Es reicht ein qualifiziertes, d.h. hier ein örtliches öffentliches Interesse aus. Die Durchführung der betreffenden Maßnahme muss für die Kreisstadt eine besondere Bedeutung haben.</p> <p>Insbesondere die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile, die Beachtung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, der erhaltenswerten Ortsteile und Belange des Umwelt- und Klimaschutzes sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen Ziele und Zwecke der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in der Kreisstadt sein.</p> <p>Es hat sich als notwendig erwiesen, dass zum einen eine einheitliche Planungskonzeption für das Sanierungsgebiet aufzustellen ist, zum anderen auch, dass die Maßnahme in einem überschaubaren Zeitraum abzuwickeln ist.</p> <p>Die Durchführung der betreffenden Gesamtmaßnahme des besonderen Städtebaurechts hat für die Kreisstadt eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Beseitigung oder Behebung der städtebaulichen Missstände. Hierbei bilden die Beseitigung und Behebung der inneren und äußeren substanziellen Missstände durch Modernisierung und Instandsetzung den Schwerpunkt.</p> <p>Es liegt hiermit für die Kreisstadt ein qualifiziertes, d.h. ein örtliches öffentliches Interesse, vor. Die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung liegt im öffentlichen Interesse.</p>
<p>Sozialplan § 140 Nr. 6 BauGB - Voraussetzung erfüllt</p>	<p>Der Sozialplan nach § 180 BauGB dient dazu, sozial nachteilige Folgen bei der Durchführung städtebaulicher Maßnahmen möglichst zu vermeiden oder zu mildern.</p> <p>Sind bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für die im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen voraussichtlich nachteilige Auswirkungen zu erwarten, ist ein Sozialplan zu erarbeiten (§ 180 BauGB).</p> <p>Aufgrund des vorliegenden ersten städtebaulichen Planungskonzepts und der Kosten- und Finanzierungsübersicht i.S.d. § 149 BauGB, die die sanierungsbedingten Einzelmaßnahmen beinhalten, sind keine Nachteile für die im Plangebiet wohnenden Menschen erkennbar. Insofern entfällt die Verpflichtung der Kreisstadt zur Aufstellung eines Sozialplans.</p>
<p>Abwägung der öffentlichen und privaten Belange § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB - Voraussetzung erfüllt</p>	<p>Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p> <p>Die Abwägung muss sich jedoch nur auf die allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen beziehen, wozu auch die Finanzierbarkeit des Sanierungskonzepts gehört.</p> <p>Die Entscheidung, ob saniert werden soll, und die förmliche Ausweisung eines Sanierungsgebietes stehen am Anfang einer Sanierungsmaßnahme; von daher können bei der nach § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB vorzunehmenden Abwägung in diesem Verfahrensstadium nur geringe Anforderungen an die Konkretisierung der Sanierungsziele und die Bewältigung von durch das Sanierungsvorhaben ausgelösten Konflikten gestellt werden.</p> <p>Grundlegende Voraussetzung einer ordnungsgemäßen Abwägung ist die ausreichende Ermittlung und Klärung der von den vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen betroffenen Rechtspositionen, die bei der (weiteren) Umsetzung der Sanierung zu beachten sind. Danach ist absehbar, ob und inwieweit die Sanierungsziele überhaupt erreichbar sein werden.</p> <p>Eine Abwägung gemäß § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB setzt u. a. die Beteiligung der Betroffenen (§ 137 BauGB) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) voraus.</p> <p>Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Ausweisung eines Sanierungsgebietes und die Realisierung der Rahmenplanung sprechen.</p>