

2022/1388-003

Beschlussvorlage

öffentlich



## Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern/ Ortsdurchfahrt Schwemlingen“ in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Schwemlingen

<i>Dienststelle:</i> 311 Stadtplanung und Umwelt	<i>Datum:</i> 11.03.2022
<i>Beteiligte Dienststellen:</i>	<i>Sachbearbeitung:</i> Annika Bastian

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

### Beschlussvorschlag

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie die Übernahme des Abwägungsergebnisses in die Vorbereitenden Untersuchungen inkl. Rahmenplan sowie in den Bericht über die Gründe, die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtfertigen, wird beschlossen. Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB werden gebilligt.

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern/ Ortsdurchfahrt Schwemlingen“ in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Schwemlingen, wird gem. beigelegtem Satzungstext einschließlich Lageplan beschlossen (§ 142 BauGB).

### Sachverhalt

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in öffentlicher Sitzung am 14.10.2021 gemäß § 141 BauGB i.V.m. § 136 BauGB beschlossen, für das Gebiet „Ortskern/ Ortsdurchfahrt Schwemlingen“ die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB zur Ausweisung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets einzuleiten. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 10.11.2021 im Mitteilungsblatt der Kreisstadt Merzig. Die nach § 141 Abs. 1 BauGB vorgeschriebenen Vorbereitenden Untersuchungen, welche die Kreisstadt vor der Festlegung des förmlichen Sanierungsgebietes durchführen muss, sind abgeschlossen. Hierzu gehören auch die Beteiligung der Betroffenen (§ 137 BauGB) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB). Die Ziele und Zwecke der Sanierung (§ 140 Nr. 3 BauGB) wurden definiert, und ein städtebaulicher Rahmenplan (§ 140 Nr. 4 BauGB) erarbeitet.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 137 BauGB wurden die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen insbesondere unter Einschluss von Vorschlägen zur Abgrenzung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, des Sanierungsverfahrens sowie des städtebaulichen

Rahmenplans in der Zeit vom 18.11.2021 bis einschließlich 20.12.2021 im Rathaus zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Parallel wurden die Träger öffentlicher Belange zur Planung angehört. Die während dieser Zeit vorgebrachten Stellungnahmen der öffentlichen Aufgabenträger hat der Stadtrat der Kreisstadt Merzig mit dem in der beiliegenden Beschlussvorlage dargestellten Ergebnis geprüft. Betroffene haben ebenfalls Stellungnahmen abgegeben.

Die Gründe, die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets rechtfertigen, sind in dem anliegenden Bericht dargelegt.

Die gesetzlichen Voraussetzungen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern/ Ortsdurchfahrt Schwemlingen“ in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Schwemlingen, liegen vor.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Finanzielle Auswirkungen für die Kreisstadt Merzig ergeben sich vorerst nicht, da es sich hier grundsätzlich in erster Linie um Abschreibungsmöglichkeiten für Privatpersonen handelt.

**Auswirkungen auf das Klima:**

Da durch die Sanierungsmöglichkeiten insbesondere auch energetische Verbesserungen gefördert werden, führt dies zu positiven Auswirkungen auf das Klima.

**Anlage/n**

- 1 Abwägungsvorschlag (öffentlich)
- 2 Geltungsbereich (öffentlich)
- 3 Bericht (öffentlich)
- 4 Pläne (öffentlich)
- 5 Satzung (öffentlich)

## **KREISSTADT MERZIG, STADTTEIL SCHWEMLINGEN BEREICH „ORTSKERN/ ORTSDURCHFART SCHWEMLINGEN“**

- **Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit zur geplanten förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes**

### **Abwägungsvorlage zur Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gem. § 137 BauGB und zur Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 139 BauGB**

Nach dem Beschluss, für das o.g. Gebiet Vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB einzuleiten, wurden die Unterlagen zu den Vorbereitenden Untersuchungen mit Rahmenplan und den Zielen und Zwecken der Sanierung und Gründe für die Wahl des Sanierungsverfahrens im Rathaus der Kreisstadt Merzig vom 18.11.2021 bis einschließlich 20.12.2021 öffentlich ausgelegt (§ 137 BauGB). Daneben wurden insgesamt 46 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange analog § 4 Abs. 2 BauGB als öffentliche Aufgabenträger beteiligt.

In der Zeit vom 18.11.2021 bis 20.12.2021 konnten die öffentlichen Aufgabenträger gem. § 139 BauGB zur geplanten Ausweisung des Sanierungsgebietes Stellung nehmen. Im Anschreiben vom 10.11.2021 wurde darauf hingewiesen, dass bei Nichtäußerung davon ausgegangen wird, dass die jeweiligen Belange nicht betroffen sind.

Zur vorliegenden Planung haben sich öffentliche Aufgabenträger geäußert. Die Betroffenen haben keine Stellungnahmen vorgebracht.

Die geäußerten Anregungen werden, wie folgt beschrieben, in die Vorbereitenden Untersuchungen eingestellt.

Stand: 15.02.2022

**FOLGENDE ÖFFENTLICHEN AUFGABENTRÄGER HABEN KEINE STELLUNGNAHME ABGEGEBEN**

<b>NR</b>	<b>TÖB</b>
4	Arbeitskammer des Saarlandes
5	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Sparte Verwaltungsaufgaben
6	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
11	Die Autobahn GmbH des Bundes Niederlassung West
13	energis-Netzgesellschaft mbH
15	Handwerkskammer des Saarlandes
16	IHK Saarland
18	Landesbetrieb für Straßenbau
22	Ministerium der Justiz
23	Ministerium für Bildung und Kultur
24	Ministerium für Inneres, Bauen und Sport Referat OBB24
25	Ministerium für Inneres, Bauen und Sport Referat B 4 ZMZ
30	RAG Montan Immobilien GmbH Herrn Jürgen Maurer
31	Saarforst Landesbetrieb Geschäftsbereich 3
32	Saarländischer Rundfunk Funkhaus Halberg
36	VSE NET GmbH
37	Wasserstraßen - und Schifffahrtsamt Saarbrücken
39	Stadtwerke Merzig GmbH
40	inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH
41	Landkreis Merzig-Wadern - Untere Bauaufsichtsbehörde
43	Gemeinde Beckingen
44	Gemeinde Losheim am See
45	Gemeinde Mettlach
46	Gemeinde Rehlingen-Siersburg

Keine Auswirkungen auf die Vorbereitenden Untersuchungen bzw. die geplante Ausweisung des Sanierungsgebietes, kein Beschluss erforderlich.

**FOLGENDE ÖFFENTLICHEN AUFGABENTRÄGER HABEN STELLUNGNAHMEN ABGEGEBEN, DIE BEI DEN VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN BZW. DER GEPLANTEN AUSWEISUNG DES SANIERUNGSGEBIETES NICHT PRIMÄR ZU BEACHTEN SIND (RELEVANT FÜR DETAILPLANUNG ETC.)**

N R	TÖB	Stellungnahme
3	Amprion GmbH	Keine Bedenken
7	CREOS Deutschland GmbH Planauskunft	Keine Bedenken
8	Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Südwest	Keine Bedenken
9	Deutsche Telekom Technik GmbH PTI 11 Saarbrücken	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Anlage). Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit nicht geplant.</p> <p>Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.</p> <p>Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.</p> <p>Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Telekommunikationslinien/-anlagen der Deutschen Telekom haben gewöhnlich eine Überdeckung von ca. 0,5 m (in Einzelfällen 0,3 m) Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderungen der Überdeckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich. Die im Lageplan angegebene Leitungsführung gibt keinen verbindlichen Anhaltspunkt über Anzahl der Rohre, Kabel oder Kabeltrassenbreite/-tiefe.</p> <p>Vor Baubeginn sind Pläne und eine Einweisung von unserer zentralen Planauskunft einzuholen:</p> <p>Deutsche Telekom Technik GmbH  Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest  Chemnitzer Str. 2  67433 Neustadt a.d. Weinstr. E-Mail: <a href="mailto:planauskunft.suedwest@telekom.de">planauskunft.suedwest@telekom.de</a></p>

N R	TÖB	Stellungnahme
		Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.
10	Deutscher Wetterdienst Referat Liegen- schaftsmanagement	Keine Bedenken
12	Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Frank- furt/Saarbrücken	Keine Bedenken
14	EVS Entsorgungsverband Saar	<p>in dem o.g. Planungsgebiet befinden sich Abwasseranlagen des EVS.</p> <p>Sie erhalten beigefügt einen Auszug aus unserer Kanaldatenbank mit den sich vor Ort befindenden Hauptsammlern 450 Schwemlingen nebst Bauwerken. Wir bitten um Beachtung!</p> <p>Über mögliche Leitungsverläufe anderer oder der Kommune liegen uns keine Informationen vor.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass Abweichungen in den Bestandsplänen bzw. der Lage des Hauptsammlers möglich sind. Bei höheren Anforderungen an die Lagegenauigkeit empfehlen wir Ihnen daher Sondierungen zur Erfassung der exakten Lage des Hauptsammlers durchzuführen.</p> <p>Wir weisen weiter darauf hin, dass sich diese Auskunft ausschließlich auf den Verlauf des Sammlers bezieht. Soweit weitergehende Informationen, z.B. zu Eigentums - oder Nutzungsangelegenheiten von oder an Grundstücken erforderlich sind, sind diese von den jeweils zuständigen Stellen beim EVS oder anderen betroffenen Stellen, wie z.B. Gemeinde, Grundbuchamt, Eigentümern einzuholen.</p> <p>Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich von Anlagen des EVS ist zu berücksichtigen, dass Sammler und Bauwerke des EVS „Besondere Anlagen“ im Sinne der §§ 74 und 75 TKG sind und der Daseinsvorsorge dienen. An diesen Anlagen muss in unterschiedlichen Abständen gearbeitet (Reparatur, Erneuerung, Modernisierung oder Anpassung an den aktuellen Stand der Technik) werden. In räumlicher Nähe zu Anlagen des EVS vorgesehene Maßnahmen müssen daher so geplant und durchgeführt werden, dass zukünftige Arbeiten des EVS an seinen Anlagen ohne Mehrkosten für den EVS möglich sind. Kosten zur Durchführung zukünftiger Maßnahmen des EVS für erforderliche Umverlegungen sind vom jeweiligen Nutzungsberechtigten zu tragen.</p>
17	Landesamt für Vermessung, Geoinforma-	Flurbereinigungsbehörde: Keine Bedenken

N R	TÖB	Stellungnahme
	tion und Landentwicklung	<p>Zentrale:  durch die o.g. Planungsmaßnahmen könnten Lage-, Höhen- (überwiegend der 1. Ordnung) und Schwerefestpunkte der Grundlagenvermessung gefährdet werden.  Wir bitten daher rechtzeitig vor Aufnahme entsprechender Arbeiten um Rücksprache mit Frau VOAR'in Perdita Schmitt (Tel: 0681/9712-308; Mail: p.schmitt@lvgl.saarland.de) oder VA Michael Müller (Tel: 0681/9712-613; Mail: m.mueller@lvgl.saarland.de) im Sachgebiet 2.1; Geodätische Grundlagen, AFIS um gegebenenfalls Verlegungs- oder Sicherungsmaßnahmen vornehmen zu können.  Eine Auflistung der betroffenen Punkte finden Sie im Anhang nach den betreffenden Ortsteilen sortiert. Zudem finden Sie in der Anlage Auszüge der Festpunktübersichten der betroffenen Ortsteile.</p> <p>4) Schwemlingen:  HFP 6505-9-00561 identisch SFP 6505-8-096-00  HFP 6505-9-00562  sowie  LFP 6505-0-134-10 mit seinen Stationspunkten</p>
19	Landesdenkmalamt	<p>zu der vorliegenden Planung nimmt das Landesdenkmalamt wie folgt Stellung. Rechtsgrundlage ist das Gesetz Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege (Saarländisches Denkmalschutzgesetz - SDSchG) vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes Teil I vom 5. Juli 2018, S 358 ff.).</p> <p>Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 SDSchG) und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 SDSchG) wird hingewiesen.  Auf § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) sei an dieser Stelle hingewiesen.</p>
20	Landespolizeipräsidium LPP 125-Kampfmittelbeseitigungsdienst	<p>leider liegen uns für den o.g. Planungsbereich keine Luftbilder oder sonstige Unterlagen vor, die eine Kampfmittelbelastung für den Planungsbereich dokumentieren.</p> <p>Somit ist es uns nicht möglich, Aussagen zu möglichen Kampfmitteln im Bereich der geplanten Baumaßnahme zu machen.</p> <p>Hinweis:  Seit 2013 werden Baugrunduntersuchungen und Grundstücksüberprüfungen (Flächendetektion/Bohrlochdetektion) nicht mehr durch</p>

N R	TÖB	Stellungnahme
		<p>den staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt. Deshalb sollten Anfragen zu Kampfmitteln so rechtzeitig gestellt werden, dass die Beauftragung gewerblicher Firmen zur Detektion der Baufläche rechtzeitig vor Baubeginn durch den Bauherrn erfolgen kann. Die Kosten hierfür gehen zu Lasten des Bauherrn/Auftraggebers.</p> <p>Der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist auch weiterhin für die Beseitigung, Entschärfung, Vernichtung aufgefundener Kampfmittel zuständig.</p>
21	Landwirtschaftskammer für das Saarland	Keine Bedenken
26	Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz	Keine Bedenken
27	Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr Referat E/1	<p>die Fachreferate des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr äußern sich zu dem o.a. Planvorhaben wie folgt:</p> <p><b>Investitions- und Regionalförderung</b> OT Besseringen: Gegen die vorbereitenden Untersuchungen zur Prüfung eines Sanierungsgebiets bestehen aus Sicht des Referats B/3 grundsätzlich keine Bedenken. Innerhalb des geplanten Untersuchungsgebiets befinden sich die Betriebsstätten einiger kleiner Gewerbebetriebe. Hier ist darauf zu achten, dass die Betriebe durch das mögliche Sanierungsgebiet nicht übermäßig belastet oder beeinträchtigt werden. Zusätzlich dazu sollte darauf geachtet werden keine möglichen Erweiterungsflächen für Gewerbebetriebe (hier insb. südlich des dargestellten Untersuchungsgebiets) negativ zu beeinflussen.</p> <p><b>Oberste Straßenbaubehörde</b> Aufgrund der vom Untersuchungsbereich betroffenen Landstraßen I. Ordnung L170 ("Zur Hilt" in Büdingen, "Luxemburger Straße" in Schwemlingen) und L175 ("Bezirkstraße/Gangolfstraße" in Besseringen, "Am Pappelter Wäldchen" in Schwemlingen) und der Landstraße 11. Ordnung L346 ("Honzrather Straße" in Merchingen) ist der Landesbetrieb für Straßenbau (LfS) als Straßenbaubehörde beim Verfahren zu beteiligen. Geplante Maßnahmen im Bereich des Straßenraums der vorher genannten Straßen sind frühzeitig mit dem LfS abzustimmen.</p> <p><b>Öffentlicher Personenverkehr, Binnenschifffahrt. Logistik</b> Aus hiesiger Sicht sind die Pläne zur Attraktivierung der Ortskerne der Ortsteile von Merzig sehr zu begrüßen. Allerdings sollte bei der Sanierung der Ortsgebiete darauf geachtet</p>

N R	TÖB	Stellungnahme
		<p>werden, dass Bushaltestellen und deren Zuwegung in einer angemessenen Qualität sowie barrierefrei hergerichtet werden. Außerdem sollte darauf geachtet werden, dass die Routen der Busverbindungen durch Umgestaltungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und so der Fahrplan mitsamt seinen Umstiegsbeziehungen eingehalten werden kann.</p> <p><b>PBefG-Genehmigungsbehörde, ÖPNV-Förderung</b>  Der vorgelegte B-Plan befindet sich unmittelbar im Bereich verschiedener Bushaltestellen. Sollten aus der vorgelegten Bauleitplanung (ggf. auch nur kurzfristige) Änderungen an Standorten von Haltepunkten oder Fahrplanänderungen notwendig werden, sind diese vom Konzessionsnehmer gegenüber dem Referat D/6 des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr anzeige- bzw. genehmigungspflichtig. Daher bitten wir darum, die Konzessionsnehmer der betroffenen Linien im Verfahren zu beteiligen. Falls im Zuge der von Ihnen gemäß § 4 BauGB vorgelegten Maßnahme Gegenstände oder Einrichtungen betroffen sind, die seitens der Bewilligungsbehörde (Referat D/6 PBefG-Genehmigungsbehörde, ÖPNV-Förderung) gefördert wurden, weisen wir Sie daraufhin, dass die Veräußerung, die Verpachtung, die Vermietung, der Rückbau, der Umbau oder die sonstige Zweckentfremdung der geförderten Gegenstände und Einrichtungen bis zum Ablauf der Zweckbindungsfrist der Einwilligung durch die Bewilligungsbehörde bedürfen. Bei Zuwiderhandlung kann die Bewilligungsbehörde den Zuwendungsbescheid ganz oder teilweise widerrufen und eine bereits ausgezahlte Zuwendung ganz oder teilweise zurückfordern. Das Förderreferat D/6 macht im Rahmen der Stellungnahme auf die Fördermöglichkeiten des Landes und des Bundes im Bereich Mobilität aufmerksam (vgl. u.a. Links): <a href="https://www.saarland.de/mwaev/DE/portale/verkehr/mobilitaetsfoerderung/nmob/nmob_node.html">https://www.saarland.de/mwaev/DE/portale/verkehr/mobilitaetsfoerderung/nmob/nmob_node.html</a> <a href="https://www.foerderdatenbank.de/FDB/DE/Home/home.html">https://www.foerderdatenbank.de/FDB/DE/Home/home.html</a></p> <p><b>Klimaschutzkoordination der Landesregierung</b>  Die folgende Stellungnahme der Stabsstelle Klimaschutzkoordination der Landesregierung ist allgemeiner Natur und bezieht sich auf alle Stadtteile gleichermaßen: Die vorbereitenden Untersuchungen zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit zur geplanten förmlichen Festlegung von Sanierungsgebieten werden begrüßt. Im weiteren Planungs- und Umsetzungsverlauf wird empfohlen, verstärkt Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen in</p>

N R	TÖB	Stellungnahme
		<p>einer hohen Güte mit zu berücksichtigen. Im Folgenden sollen einige Beispiele genannt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei den geplanten Gebäudesanierungen sollte, im Rahmen der Möglichkeiten, eine ganzheitliche energetische Sanierung mit möglichst hoher Reduktion des Energiebedarfs und die Verwendung ökologischer Baustoffe angestrebt werden. Das langfristige Ziel Deutschlands ist es, bis zum Jahr 2045 weitgehend klimaneutral zu werden. Bedenkt man die "Lebensdauer" einiger Sanierungsmaßnahmen, müssen sich diese bereits heute an diesem Ziel orientieren.</li> <li>- Möglichst konsequente Nutzung erneuerbarer Energien für die Wärme-, Kälte- und Stromversorgung; auf die Installation von Solarenergieanlagen auf den geeigneten Dächern wird explizit hingewiesen.</li> <li>- Vor einem potentiellen Abriss eines leerstehenden Gebäudes, wird aus Klimaschutzsicht (Ressourceneffizienz), die Prüfung einer Neubelebung durch Umbau, Sanierung und ggfls. Umnutzung empfohlen.</li> <li>- In Hinblick auf den Klimawandel und unter Berücksichtigung des demografischen Wandels wird empfohlen, bei der Gebäudesanierung auch den sommerlichen Wärmeschutz sowie bei Maßnahmen im öffentlichen Raum zum Beispiel (kühlende) Grünflächen zu berücksichtigen.</li> <li>- Bei der Neugestaltung der Straßenräume und der öffentlichen Plätze wird angeregt, insbesondere den Fuß- und Radverkehr mitzudenken (inkl. Fahrradabstellanlagen) sowie in Hinblick auf die zukünftige Entwicklung hin zu mehr Elektromobilität die Möglichkeiten von Ladeinfrastrukturen zu prüfen.</li> </ul> <p>Zu der o.a. Bauleitplanung bestehen aus Sicht des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr keine weiteren Bedenken. Soweit noch nicht geschehen, bitte ich im weiteren Verfahren das Oberbergamt für das Saarland zu beteiligen.</p>
28	Oberbergamt des Saarlandes	Keine Bedenken
29	Pfalzwerke Netz AG Regionalnetz (RN) Externe Planungen/Kreuzungen	Keine Bedenken
33	STEAG New Energies GmbH PT-P/Zentrale Planauskunft	Keine Bedenken
34	Vodafone Kabel Deutschland GmbH Netzinfrastruktur	Keine Bedenken

N R	TÖB	Stellungnahme
35	VSE Verteilnetz GmbH	Keine Bedenken
38	Kreisstadt Merzig - Tiefbauabteilung	Keine Bedenken
42	Landkreis Merzig-Wadern - Gesundheitsamt	<p>zur Festlegung der Sanierungsgebiete Merzig, Besseringen, Büdingen, Merchingen, Schwemlingen und Wellingen bestehen seitens des Gesundheitsamtes keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gemäß BauGB - § 1 Abs. 6, Nr. 1 berücksichtigt werden. Wenn zutreffend, sind die Vorgaben nach § 13 Abs. 4 sowie § 17 Abs. 2 der Trinkwasserverordnung 2001 in der aktuell gültigen Fassung zu beachten.</p> <p>Sollte sich ein Sanierungsgebiet in einer Wasserschutzzone befinden, sind sämtliche Arbeiten so durchzuführen, dass eine Boden- und Grundwasserverunreinigung ausgeschlossen ist. Ebenso ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auf das notwendige Maß zu beschränken.</p> <p>Generell sind die geltenden, gesetzlichen Bestimmungen sowie normative Werke (u.a. DVGW Arbeitsblatt W101) zu beachten.</p>

#### **Stellungnahme der Kreisstadt zu o. g. Trägern öffentlicher Belange:**

Keine direkten Auswirkungen auf das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen bzw. die geplante Ausweisung des Sanierungsgebietes, aber im Rahmen der Bescheinigung/ Baugenehmigung/ Bauausführung zu beachten.

Im Einzelfall sollte auf die Originalstellungnahme zurückgegriffen werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

Aus Vorsorgegründen werden folgende Hinweise in den Rahmenplan aufgenommen:

- „Bei Detailplanungen sind aufgrund einer möglichen Betroffenheit folgende Träger öffentlicher Belange zu beteiligen: Deutsche Telekom Technik GmbH PTI 11 Saarbrücken; EVS Entsorgungsverband Saar; Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung; Landesdenkmalamt; Landespolizeipräsidium LPP 125-Kampfmittelbeseitigungsdienst; Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr Referat E/1. Die genaue Betroffenheit kann der Originalstellungnahme entnommen werden.“
- „Im geplanten Sanierungsgebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten. Telekommunikationslinien/ -anlagen der Deutschen Telekom haben i.d.R. eine Überdeckung von ca. 0,5 m (in Einzelfällen 0,3 m); eine abweichende Tiefenlage ist möglich. Vor Baubeginn sind Pläne und eine Einweisung von der Deutschen Telekom Technik GmbH einzuholen.“
- „Im geplanten Sanierungsgebiet befinden sich Hauptsammler der AWA 450 nebst Bauwerken des EVS Entsorgungsverbandes Saar. Der EVS Entsorgungsverband Saar weist darauf hin, dass Abweichungen in den Bestandsplänen bzw. der Lage des Hauptsammlers möglich sind. Bei höheren Anforderungen an die Lagegenauigkeit empfiehlt der EVS Entsorgungs-

verband Saar die Durchführung von Sondierungen zur Erfassung der exakten Lage des Hauptsammlers. Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich von Anlagen des EVS ist zu berücksichtigen, dass Sammler und Bauwerke des EVS „Besondere Anlagen“ im Sinne der §§ 74 und 75 TKG sind und der Daseinsvorsorge dienen. An diesen Anlagen muss in unterschiedlichen Abständen gearbeitet werden (Reparatur, Erneuerung, Modernisierung oder Anpassung an den aktuellen Stand der Technik). In räumlicher Nähe zu Anlagen des EVS vorgesehene Maßnahmen müssen daher so geplant und durchgeführt werden, dass zukünftige Arbeiten des EVS an seinen Anlagen ohne Mehrkosten für den EVS möglich sind.“

- „Durch die Planungsmaßnahmen kann es zur Gefährdung der zwei Höhenfestpunkte (HFP) 6505-9-00561 (identisch mit Schwerefestpunkt (SFP) 6505-8-096-00) und 6505-9-00562 sowie dem Lagefestpunkt (LFP) 6505-0-134-10 mit seinen Stationspunkten kommen. Das Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung bittet daher rechtzeitig vor Aufnahme entsprechender Arbeiten um Rücksprache im Sachgebiet 2.1, Geodätische Grundlagen, AFIS, um gegebenenfalls Verlegungs- oder Sicherungsmaßnahmen vornehmen zu können.“
- „Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 SDSchG), das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 SDSchG) und § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.“
- „Für das geplante Sanierungsgebiet liegen keine Luftbilder oder sonstigen Unterlagen vor, die eine Kampfmittelbelastung für den Planbereich dokumentieren. Somit ist es nicht möglich, Aussagen zu möglichen Kampfmitteln im Bereich des geplanten Sanierungsgebietes zu machen; das Vorhandensein von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.“
- „Durch das geplante Sanierungsgebiet verlaufen die Landesstraßen L 170 „Luxemburger Straße“ und L 175 „Am Pappelter Wäldchen“. Maßnahmen im Bereich des Straßenraums der Landesstraßen sind frühzeitig mit dem Landesbetrieb für Straßenbau (LfS) abzustimmen.“

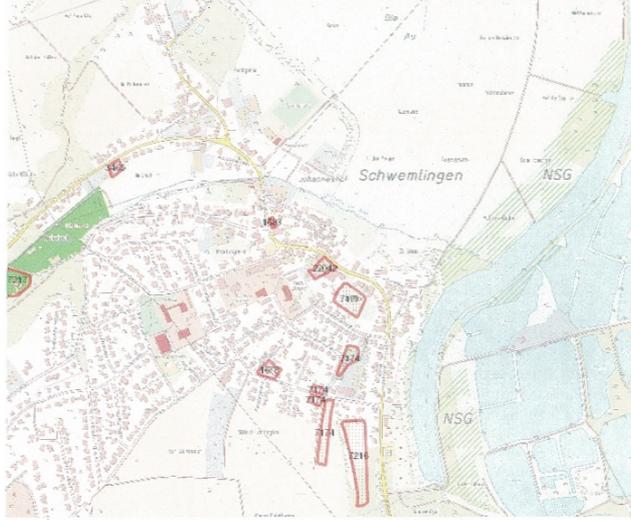
Die Kreisstadt hat aufgrund der städtebaulichen Planung im förmlich festzulegenden Sanierungsgebiet keine Bau- oder Ordnungsmaßnahmen durchzuführen, die dazu führen könnten, dass beispielsweise Anlagen der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme oder Telekommunikationsdienstleistung oder Anlagen der Abwasserwirtschaft nicht mehr zur Verfügung stehen. Von dem Hinweis der Kostenerstattungspflicht des § 150 BauGB kann somit abgesehen werden.

**FOLGENDE ÖFFENTLICHEN AUFGABENTRÄGER HABEN STELLUNGNAHMEN ABGEGEBEN, DIE BEI DEN VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN BZW. DER GEPLANTEN AUSWEISUNG DES SANIERUNGSGEBIETES BEACHTET WERDEN SOLLEN**

N R	TÖB	Stellungnahme
1	Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz	<p>bezüglich der Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen (VU) zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit für das Untersuchungsgebiet "Ortskern / Ortsdurchfahrt Schwemlingen" in der Kreisstadt Merzig nehmen wir wie folgt Stellung und bitten, die aufgeführten Hinweise und Anmerkungen zu berücksichtigen:</p> <p><b>Natur- und Artenschutz</b>            In vielen unsanierten Gebäuden im Sanierungsgebiet siedeln Siedlungsfledermäuse und Gebäudebrüter. Auf die Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange der §§ 19,39 und 44 BNatSchG wird hingewiesen. Die Untere Naturschutzbehörde empfiehlt, zu entfernenden Gehölzbestand sowie zu sanierende bzw. abzureißende Gebäude vor Baubeginn auf eventuellen Fledermausbesatz oder das Vorkommen anderer Tierarten durch fachkundige Personen untersuchen zu lassen.            Weiterhin wird angeregt, die Siedlungstierarten und die Dorfvegetation in einem gesonderten Gutachten zu erfassen, die schützenswerten Tatbestände zu dokumentieren und die Eigentümer vor Umbau und Sanierung des Gebäudebestands entsprechend zu informieren und diese zum Bestandteil des Sanierungsbereiches zu machen.            Bei Nichtbeachtung droht ein weiterer Rückgang der Biodiversität in Schwemlingen.            Bei Rodungs- oder Rückschnittarbeiten an den im Sanierungsgebiet stehenden Gehölzen sind die Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu beachten (zulässiger Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar).</p> <p><b>Gebiets- und anlagenbezogener Grundwasserschutz</b>            Der Geltungsbereich des Untersuchungsgebietes befindet sich vollständig außerhalb eines geplanten und festgesetzten Wasserschutzgebietes.            Bohrungen der öffentlichen Trink- und Notwasserversorgung sind im geplanten Sanierungsbereich nicht vorhanden.            Beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen sowie sonstige Maßnahmen, die für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes bedeutsam sein könnten, liegen uns nicht vor.            Erforderliche Auflagen zu den einzelnen Sanierungsmaßnahmen können erst mit Vorlage der entsprechenden Planunterlagen erlassen werden.</p>

N R	TÖB	Stellungnahme
		<p><b>Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz</b></p> <p>Das Untersuchungsgebiet wird im nördlichen Teil von West nach Ost vom Kohlenbrucherbach, einem Gewässer dritter Ordnung, durchflossen. Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Saar endet im Osten kurz vor der Grenze des Untersuchungsgebietes. Da die Ausweisung des ÜSG auf ein tatsächliches Ereignis erfolgt ist und dieses kleiner war als HQ100 ist die Ausdehnung des faktischen ÜSG etwas größer. Vom Hochwasser teilweise betroffen ist aber gem. Hochwassergefahrenkarten selbst bei extremen Ereignissen lediglich das Flurstück 223/7 (Flur 07) am oberen nördlichen Rand und das Grundstück auf dem sich das Jugendhaus befindet.</p> <p>Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen werden noch keine konkreten Angaben zu Sanierungsplanungen gemacht. Wir bitten daher für die weiteren Planungsschritte um Beachtung der entsprechenden Gesetzesvorgaben zu Maßnahmen an Gewässern (Gewässerrandstreifen § 56 SWG, Anlagen § 78 SWG) sowie in Überschwemmungsgebieten (§ 76 ff WHG). Eine nachrichtliche Übernahme der Überschwemmungsgebiete in das Planwerk wird empfohlen.</p> <p><b>Bodenschutz und Geologie</b></p> <p>Vorsorgender Bodenschutz: Der Geltungsbereich der Untersuchung umfasst weitgehend überbaute, versiegelte oder anthropogen überprägte Flächen in der inneren Ortslage von Schwemlingen.</p> <p>Nachsorgender Bodenschutz: Für den bezeichneten Planbereich weist das Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen derzeit mehrere Einträge auf.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- MZG_1683 Chem. Reinigung Hoffmann (Altstandort, Status Altlastverdachtsfläche)</li> <li>- MZG_22042 Autohaus Schneider mit Tankstelle (Altstandort, Status Altlastverdachtsfläche)</li> <li>- MZG_1678 Brennstoffhandel Weber (Altstandort, Status Altlastverdachtsfläche)</li> </ul> <p>Die Einträge erfolgten aufgrund der vorangegangenen Nutzung und dem damit verbundenen branchenspezifischen Kontaminationspotential.</p> <p>Konkrete Boden-, Grundwasseruntersuchungen und/ oder Informationen hinsichtlich Boden-/ Grundwasserverunreinigungen zu dem betroffenen Grundstück liegen uns nicht vor, sind jedoch auf Grund der Vornutzung nicht generell auszuschließen.</p> <p>Für die folgenden Einträge liegen Informatio-</p>

N R	TÖB	Stellungnahme
		<p>nen vor:</p> <p>MZG_3465 Tankstelle Prinz (Altstandort, Status Altlastverdachtsfläche) Bei dem Eintrag handelt es sich um die ehemalige Tankstelle Prinz. Bei einem Ölunfall (ca. 700 l) bei Betankung der Tankanlage am 15.06.1987, sickerte Öl ins benachbarte Gelände der Gärtnerei Witzmann + Bohr. Das Erdreich wurde abgetragen. Die Stilllegung der Tankstelle erfolgte 1998. Nach aktuellem Kenntnisstand liegen für den angefragten Geländebereich keine konkreten Bodenuntersuchungen vor. Jedoch können schädliche Bodenveränderungen auf dem Grundstück nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>MZG_7173 Schwemlingen 1 (Altablagerung, Status Altlastverdachtsfläche) Bei der eingetragenen Fläche handelt es um eine Altablagerung, auf der Industrie- und Gewerbeabfälle, Hausmüll, Erdmassen, Bauschutt, hausmüllartige Gewerbeabfälle sowie Metzgereiabfälle abgelagert wurden. Sie wurde von 1946 bis 1985 durch die Gemeinde Schwemlingen betrieben. Konkrete Boden-, Grundwasseruntersuchungen und/ oder Informationen hinsichtlich Boden-/ Grundwasserunreinigungen zu dem betroffenen Grundstück liegen mir nicht vor, sind jedoch auf Grund der Vornutzung nicht generell auszuschließen.</p> <p>MZG_7173 Schwemlingen 1 (Altablagerung, Status: Altlast) Bei der eingetragenen Fläche handelt es sich um die ehem. Kiesgruben, die nach dem 2. Weltkrieg mit Bauschutt verfüllt wurden. Zu der Fläche liegen Gutachten vor, die geringe Belastungen mit Blei und zum Teil mit PAK bei bituminösen Ablagerungsteilen zeigen. Die Flächen sind zum Teil bebaut. Es liegt ein Bauplan aus dem Jahr 2015 "Mittelst Fahrlängten" vor. Baumaßnahmen sind von einem Sachverständigen gem. § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) begleiten zu lassen.</p> <p>MZG_7216 Schwemlingen 4, Krevels (Altablagerung, Status Altlastverdachtsfläche) Bei der eingetragenen Fläche handelt es um eine Altablagerung, auf der Hausmüll, Erdmassen, Bauschutt, hausmüllartige Gewerbeabfälle abgelagert wurden. Sie wurde von 1960 bis 1985 betrieben. Nach aktuellem Kenntnisstand liegen für den angefragten Geländebereich keine konkreten Bodenuntersuchungen vor. Jedoch können schädliche Bodenveränderungen auf dem Grundstück nicht ausgeschlossen werden.</p>

N R	TÖB	Stellungnahme
		<p>Bei der vorgelegten Planung ist frühzeitig zu prüfen, ob die geplanten sensiblen Nutzungen (Kinderspielflächen, Park- und Freizeitanlagen, Wohnen) jeweils mit dem möglicherweise von den Altstandorten ausgehenden Gefahrenpotenzial vereinbar sind, bzw. bei der Konkretisierung der Maßnahmenvorschläge auf weiteren Ebenen wie der Bauleitplanung/ Baugenehmigung/ späteren Tiefbaumaßnahmen ist die Begleitung eines Bodensachverständigen gem. § 18 BBodSchG sowie die Abstimmung mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde erforderlich.</p> <p>Beide Fragestellungen sind durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundesbodenschutzgesetz/ BBodSchG, Sachgebiete 2 - 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland zu beantworten.</p> <p>Die altlastverdächtigen Standorte sind durch textliche und zeichnerische Festsetzung in den Planungsunterlagen kenntlich zu machen und im Rahmen der anstehenden Planungen zu berücksichtigen.</p>  <p>Auszug aus ALKA</p>
2	Ministerium für Inneres, Bauen und Sport Oberste Landesbaubehörde OBB 1 Referat OBB 11, Landesplanung, Bauleitplanung	<p>mit o.a. Schreiben teilt das Büro KernPlan mit, dass der Stadtrat der Kreisstadt Merzig gemäß § 141 Abs. 3 BauGB den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit für die Untersuchungsgebiete</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Besseringen,</li> <li>- Büdingen,</li> <li>- Merchingen,</li> <li>- Schwemlingen und</li> <li>- Wellingen</li> </ul> <p>beschlossen hat. Da die vorläufigen Ziele und Zwecke der Sanierung, die Gliederung sowie die textlichen</p>

N R	TÖB	Stellungnahme
		<p>Erläuterungen in allen Entwürfen der Vorbereitenden Untersuchungen" zu den v.g. Untersuchungsgebieten vergleichbar beziehungsweise überwiegend identisch sind, erfolgt aus Sicht der Landesplanung und des Städtebaus/ der Städtebauförderung eine allgemeine Stellungnahme zur gewählten Vorgehensweise, den Untersuchungsergebnissen sowie den vorgeschlagenen Maßnahmen.</p> <p><b>Grundsätzliche Hinweise</b>  Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, werden nach den Vorschriften der §§ 136 ff BauGB vorbereitet und durchgeführt.  Gemäß § 136 Abs. 2 BauGB sind Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert und umgestaltet wird (Gesamtmaßnahme).  Die Gemeinde hat gemäß § 141 BauGB Vorbereitende Untersuchungen durchzuführen, um Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen über</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Notwendigkeit der Sanierung,</li> <li>- die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge,</li> <li>- die anzustrebenden allgemeinen Ziele,</li> <li>- die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.</li> </ul> <p>Sind in der Folge die Voraussetzungen des Baugesetzbuches erfüllt - so müssen z.B. funktionale oder gestalterische Missstände vorliegen, zu deren Behebung das Instrumentarium des Baugesetzbuches erforderlich ist und die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer in den Untersuchungsgebieten muss vorhanden sein -, kann die Gemeinde ein städtebauliches Sanierungsgebiet festlegen.  Bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung ist zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Dabei soll die Frist 15 Jahre nicht überschreiten.</p> <p>Gemäß § 149 BauGB hat die Gemeinde nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht zu erstellen und der höheren Verwaltungsbehörde vorzulegen.  Gemäß § 149 Abs. 6 kann die höhere Verwaltungsbehörde von der Gemeinde Ergänzungen und Änderungen der Kosten- und Finanzierungsübersicht verlangen.  Nach der Verordnung über Zuständigkeiten nach dem Baugesetzbuch vom 13. Dezember 2012 geändert durch die Verordnung vom 24. November 2015 (Amtsbl. I S. 959) ist die höhere Verwaltungsbehörde im Sinne von § 149 Abs. 1 S. 2, Abs. 5 und Abs. 6 S. 1 BauGB sowie die nach Landesrecht zuständige Behörde im Sinne des § 149 Abs. 4 S. 1 BauGB</p>

N R	TÖB	Stellungnahme
		<p>das, Ministerium für Inneres und Sport (aktuelle Bezeichnung: Ministerium für Inneres, Bauen und Sport): Die Zuständigkeit im Ministerium für Inneres, Bauen und Sport liegt gemäß Geschäftsverteilungsplan bei der Obersten Landesbaubehörde im Referat OBB14 - Stadtentwicklung, Städtebauförderung, EU-Fonds.</p> <p><b>Stellungnahme zu den vorgelegten Vorbereitenden Untersuchungen aus Sicht der Landesplanung und des Städtebaus/der Städtebauförderung</b></p> <p>Zu den Inhalten der von Ihnen vorgelegten Vorbereitenden Untersuchungen ist aus fachlicher Sicht Folgendes anzumerken: Die Erläuterungen und Begründungen zur Abgrenzung der Untersuchungsgebiete sind wortgleich bei allen vorgelegten Untersuchungen, lediglich die beigefügte Kartengrundlage unterscheidet sich. Gründe für die gewählte Abgrenzung im Einzelfall werden nicht genannt und müssen zwingend ergänzt werden. Die Ausweisung nahezu der gesamten Stadtteile (z.B. Büdingen, Merchingen, Wellingen) als Untersuchungsgebiet wird von hier äußerst kritisch gesehen. Insbesondere vor dem Hintergrund der erforderlichen Prioritätensetzung sowie eines effizienten Mitteleinsatzes der öffentlichen Hand wird dies als nicht zielführend und nicht leistbar erachtet. Eine Überprüfung der Abgrenzung der einzelnen Untersuchungsgebiete sollte daher für alle Stadtteile zwingend erfolgen. Sind beispielsweise keine Maßnahmen in einem Bereich eines Untersuchungsgebiets vorgesehen, sollte dieser Bereich nicht eingebunden werden.</p> <p>Folgende allgemeine Zielsetzungen der Sanierung werden in allen Untersuchungsgebieten inhaltsgleich festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stärkung als Wohnstandort,</li> <li>- Modernisierung und Instandsetzung von baulichen Anlagen sowie ortsbildgerechte Gestaltung der öffentlichen und privaten Bausubstanz,</li> <li>- Anpassung des Gebäudebestandes und des öffentlichen Raumes an die Bedürfnisse der älter werdenden Bevölkerung (Barrierefreiheit),</li> <li>- Schaffung adäquater Wohn- und Betreuungsangebote (Umnutzung von Gebäuden, Serviceleistung),</li> <li>- Energetische Sanierung,</li> <li>- Beseitigung von Leerständen durch Behebung von Funktionsmängeln und Nutzungskonflikten,</li> <li>- Rückbau nicht benötigter Bausubstanz mit Neuordnung/ Neubebauung (verbesserte Freiraumqualität.</li> <li>- Erhöhung der Wohnumfeldqualität: Woh-</li> </ul>

N R	TÖB	Stellungnahme
		<p>numfeldverbesserung, Aufwertungsmaßnahmen im privaten Raum,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung der Attraktivität des öffentlichen Raumes, dorfökologische Maßnahmen, Steigerung der Vitalität des Stadtteils.</li> </ul> <p>Es erscheint fraglich, bei jedem der 5 Stadtteile die gleichen Ziele und Zwecke der Sanierung zu bestimmen. Gemäß § 141ff BauGB sollte anhand spezifischer städtebaulicher Mängel die Festlegung eines Sanierungsgebietes erfolgen und Problem lagen auf Grundlage der besonderen Gegebenheiten vor Ort benannt und anschließend daraus spezielle Zielsetzungen entwickelt werden. Anhand der vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen ist es problematisch, eine dezidierte Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung und des Städtebaus/ der Städtebauförderung abzugeben, da die Zielsetzungen zu allgemein, unspezifisch und unbegründet sind und damit eine angemessene Beurteilungsgrundlage nicht gegeben ist. Eine detaillierte stadtteilspezifische Beurteilung ist daher auch nicht möglich. Aus fachlicher Sicht sollte eine Fokussierung auf diejenigen Stadtteile erfolgen, die die größten städtebaulichen Mängel und Problemlagen aufweisen, insbesondere auch hier vor dem Hintergrund eines effizienten Mitteleinsatzes.</p> <p>Im Zuge der Zielsetzung „Stärkung als Wohnstandort“ wird in allen Stadtteilen vorsorglich darauf hingewiesen, dass die in Ziffer 31ff des LEP, Teilabschnitt "Siedlung", festgelegten Zielsetzungen zur gemeindlichen Wohnsiedlungsentwicklung zu beachten sind. Inwiefern dieses Ziel als Zielsetzung für alle Stadtteile gleichermaßen gelten sollte, ist zumindest fraglich. Grundsätzlich werden die Ziele "Beseitigung von Leerständen" und "Rückbau nicht benötigter Bausubstanz" von Seiten der Landesplanung ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Weiterhin können sich möglicherweise Restriktionen durch landesplanerisch festgelegte Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete gemäß LEP, Teilabschnitte "Umwelt" und "Siedlung" ergeben, auf die nachfolgend hingewiesen wird. Es wird um Beachtung der entsprechenden Festlegungen des LEP gebeten.</p> <p><u>Schwemlingen</u></p> <p>Im Osten grenzt an das Untersuchungsgebiet ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz (VH) an. Östlich der Luxemburger Straße befindet sich ein Vorranggebiet für Naturschutz (VN). Östlich des geplanten Sanierungsgebiets und westlich der Straße "In der Schrank" ist ein Vorranggebiet für Landwirtschaft (VL) festgelegt. Es wird um Beachtung der Zielsetzungen des LEP gebeten.</p>

N R	TÖB	Stellungnahme
		<p>Aufgrund der gleichen Untersuchungsstruktur und -dichte sind auch die beschriebenen städtebaulichen Missstände größtenteils vergleichbar bzw. teilweise identisch. Das Kapitel Bedeutung der Rahmenplanung ist in allen Untersuchungen wortgleich. Konkrete Aussagen zu den jeweiligen Untersuchungsgebieten fehlen.</p> <p>Die Kosten- und Finanzierungsübersichten weisen in den einzelnen Untersuchungsgebieten ähnlich gelagerte Maßnahmen, die zum großen Teil der öffentlichen Hand zuzuordnen sind, aus. Die Kosten werden - wenn überhaupt - nur für die einzelnen Kostengruppen (1. Vorbereitung der Sanierung, 2. Ordnungsmaßnahmen, 3. Baumaßnahmen) in Gänze und als "vorläufig" angegeben, eine gesonderte Ausweisung und Aufgliederung nach den vorgesehenen Einzelmaßnahmen erfolgt nicht. Darüber hinaus erscheinen die veranschlagten Kosten für die vorgesehenen Einzelmaßnahmen nicht auskömmlich. Durch die beabsichtigte Ausweisung der jeweiligen Sanierungsgebiete besteht die Verpflichtung zur Durchführung gemeindlicher Maßnahmen durch die Kreisstadt Merzig. Die geplanten öffentlichen städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in den jeweiligen Stadtteilen sind durch die Kreisstadt Merzig mit Eigenmitteln zu finanzieren. Daher kommt der Kosten- und Finanzierungsübersicht eine besondere Bedeutung zu. Ich bitte daher die Kreisstadt Merzig, nach Abschluss des Verfahrens der Vorbereitenden Untersuchungen die konkretisierten Kosten- und Finanzierungsübersichten aller geplanten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in der Kreisstadt Merzig gemeinsam gemäß § 149 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde vorzulegen, da nur in Gänze eine Beurteilung vorgenommen werden kann. Auch die Ausführungen zur Wahl des Sanierungsverfahrens sind in allen Vorbereitenden Untersuchungen vergleichbar. Eine Differenzierung nach den spezifischen Gegebenheiten im jeweiligen Untersuchungsgebiet und Begründung im Einzelfall findet entgegen der Intension des Gesetzgebers - nicht statt. Warum das Sanierungsrecht in allen Vorbereitenden Untersuchungen zur Anwendung kommen muss, bleibt unklar. Inwieweit diese allgemeinen Aussagen ausreichen, die Anwendung des sanierungsrechtlichen Verfahrens nach dem BauGB tatsächlich zu belegen, kann bezweifelt werden. Eine Nachschärfung der vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen - mindestens hinsichtlich der Begründungen zur Anwendung des sanierungsrechtlichen Instrumentariums aufgrund der örtlichen Gegebenheiten - erscheint geboten.</p>

## **Abwägung, Beschlussvorschlag:**

### Stellungnahme Kreisstadt zum Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz

#### **Natur- und Artenschutz**

In seiner Stellungnahme regt das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz an, die Siedlungsarten und die Dorfvegetation in einem gesonderten Gutachten zu erfassen, die schützenswerten Tatbestände zu dokumentieren und die Eigentümer vor Umbau und Sanierung zu informieren und diese zum Bestandteil des Sanierungsbereiches zu machen. Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Ausweisung des Sanierungsgebietes kann dies durch die Kreisstadt Merzig jedoch nicht veranlasst werden. Hier geht es neben öffentlichen Maßnahmen um die Modernisierung und Instandsetzung privater Bausubstanz. Die artenschutzrechtlichen Belange sind hierbei zu beachten.

Die übrigen Ausführungen zum Natur- und Artenschutz werden als Hinweise in den Sanierungsrahmenplan aufgenommen.

#### **Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz**

Die Ausführungen zu den Gewässern und zum Hochwasserschutz werden zur Kenntnis genommen und als Hinweis in den Sanierungsrahmenplan aufgenommen. Von einer zeichnerischen Übernahme des Überschwemmungs-, H<sub>100</sub>- und HQ<sub>extrem</sub>-Gebietes der Saar in den Analyse- und Rahmenplan wird abgesehen.

#### **Bodenschutz und Geologie**

Die Ausführungen zu den Altlasten und altlastverdächtigen Flächen und dem Prüferfordernis werden zur Kenntnis genommen und als Hinweis in den Sanierungsrahmenplan aufgenommen; eine zeichnerische Übernahme der altlastverdächtigen Standorte erfolgt nicht.

### Aufnahme der folgenden Hinweise in den Sanierungsrahmenplan:

- **„Auf die Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange der §§ 19, 39 und 44 BNatSchG wird hingewiesen. Nach § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen. Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG wird empfohlen, zu entfernende Gehölzbestände sowie zu sanierende bzw. abzureißende Gebäude vor Maßnahmendurchführung durch fachkundige Personen auf einen eventuellen Fledermausbesatz oder das Vorkommen anderer Tierarten zu untersuchen.“**
- **„Das Untersuchungsgebiet wird im nördlichen Teil von West nach Ost vom Kohlenbrucherbach (Gewässer dritter Ordnung) durchflossen. Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Saar grenzt im östlichen Bereich an das Untersuchungsgebiet an. Die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes beruht auf einem tatsächlichen Ereignis. Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass das Überschwemmungsgebiet in seiner Ausdehnung kleiner ist als ein im statistischen Mittel einmal in 100 Jahren zu erwartendes Hochwasserereignis (HQ<sub>100</sub>) ist. Teilbereiche des geplanten Sanierungsgebietes sind zudem von einem HQ<sub>extrem</sub> betroffen. Die Gesetzesvorgaben zu Maßnahmen an Gewässern (Gewässerrandstreifen § 56 SWG, Anlagen § 78 SWG) sowie in Überschwemmungs- und Risikogebieten (§ 76 ff. WHG) sind zu beachten.“**
- **„Das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen weist innerhalb des Untersuchungsgebietes drei Einträge aus; die Einträge erfolgten aufgrund der vorangegangenen Nutzung und dem damit verbundenen branchenspezifischen Kontaminationspotenzial. Konkrete Informationen zu Boden- oder Grundwasserunreinigungen liegen nicht vor; schädliche Bodenveränderungen können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Für drei weitere Eintrag liegen nähere Informationen vor; diese können der Originalstellungnahme entnommen werden. Eine Auskunft über altlastverdächtige Standorte, Altlasten und schädliche Bodenver-**

**änderungen kann beim Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz beantragt werden. Bei künftigen Planungen und Maßnahmen ist frühzeitig zu prüfen, ob sensible Nutzungen jeweils mit dem möglicherweise von den Altstandorten ausgehenden Gefahrenpotenzial vereinbar sind. Bei der Konkretisierung von Maßnahmen ist evtl. die Begleitung eines Bodensachverständigen gem. § 18 BBodSchG erforderlich. Die zuständige untere Bodenschutzbehörde ist zu beteiligen.“**

#### Stellungnahme Kreisstadt zum Ministerium für Inneres, Bauen und Sport – Oberste Landesbau- behörde OBB 1

Die Stellungnahme des Ministeriums für Inneres, Bauen und Sport wird zur Kenntnis genommen.

Das Untersuchungsgebiet ist von der Kreisstadt so gewollt und wurde im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen sowie in Abstimmung mit örtlichen Akteuren so abgegrenzt, dass sich die städtebauliche Sanierung zweckmäßig durchführen lässt (§ 142 Abs. 1 S. 2 BauGB). Die Abgrenzung der Untersuchungsgebiete, die den Vorbereitenden Untersuchungen zugrunde lagen, orientieren sich in allen Fällen insbesondere an den folgenden Kriterien:

- Ortskerne und Ortsdurchfahrten 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 tatsächlichem Sanierungsbedarf
- i.d.R. Abgrenzung zu den Baugebieten der 1970er bis 1990er Jahre

Die Kreisstadt hat bei den Abgrenzungen jeweils auf einen räumlichen und funktionalen Zusammenhang geachtet.

Die Frage, ob städtebauliche Missstände auf einzelnen Grundstücken tatsächlich vorliegen, spielt eine untergeordnete Rolle, wenn die Einbeziehung zur Durchführung der Sanierung zweckmäßig ist. Städtebauliche Missstände sind grundsätzlich „gebietsbezogen“ und nicht „grundstücksbezogen“ zu beurteilen. Infolgedessen können auch einzelne Grundstücke, die für sich betrachtet keinen oder nur geringen Sanierungsbedarf aufweisen, einbezogen werden, soweit dies zur zweckmäßigen Durchführung der Sanierung erforderlich ist.

Die städtebaulichen Missstände in den einzelnen Stadtteilen sind aufgrund ähnlicher Voraussetzungen (Siedlungsstruktur und -entwicklung, Bevölkerungsstruktur und -entwicklung, räumliche Lage etc.) gleichartig. Die VU-Berichte beinhalten eine Bestandsaufnahme/ -analyse, in denen individuell auf die einzelnen Untersuchungsgebiete eingegangen wird. Ein städtebaulicher Sanierungsbedarf ist in allen Stadtteilen, wenngleich in durchaus unterschiedlichem Ausmaß, vorhanden.

Die Kreisstadt Merzig sieht deshalb in der Ausweisung von Sanierungsgebieten in den einzelnen Stadtteilen eine Möglichkeit die jeweiligen Ortskerne zu stärken. Erreicht werden soll dies durch ein Zusammenspiel aus öffentlichen und privaten Maßnahmen (u.a. Sanierung öffentlicher und privater Bausubstanz, Beseitigung von Leerständen, funktionale und gestalterische Aufwertung öffentlicher Plätze und Frei-/ Grünflächen, Maßnahmen zur Steigerung der Wohn- sowie Wohnumfeldqualität, Aufwertung von Ortsbildern, Attraktivierung des Straßenraums für den Fuß-/ Radverkehr). Mit den aufgeführten öffentlichen und privaten Maßnahmen soll ferner auch perspektivisch Funktionsverlusten, insbesondere in Form von Leerständen, entgegengewirkt werden.

Aus den dargelegten Gründen soll, auch nach einer erneuten Prüfung, die Abgrenzung beibehalten werden.

Dass die Stadt hierbei Prioritäten setzt, zeigt die Tatsache, dass sich die Kreisstadt zunächst auf die Stadtteile mit größerem Handlungsbedarf (Besseringen, Büdingen, Merchingen, Schwemlingen, Wellingen) konzentriert.

Nach Abschluss des Verfahrens der Vorbereitenden Untersuchungen werden konkretisierte Kosten- und Finanzierungsübersichten aller geplanten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen gemäß § 149 BauGB bei der höheren Verwaltungsbehörde durch die Kreisstadt vorgelegt.

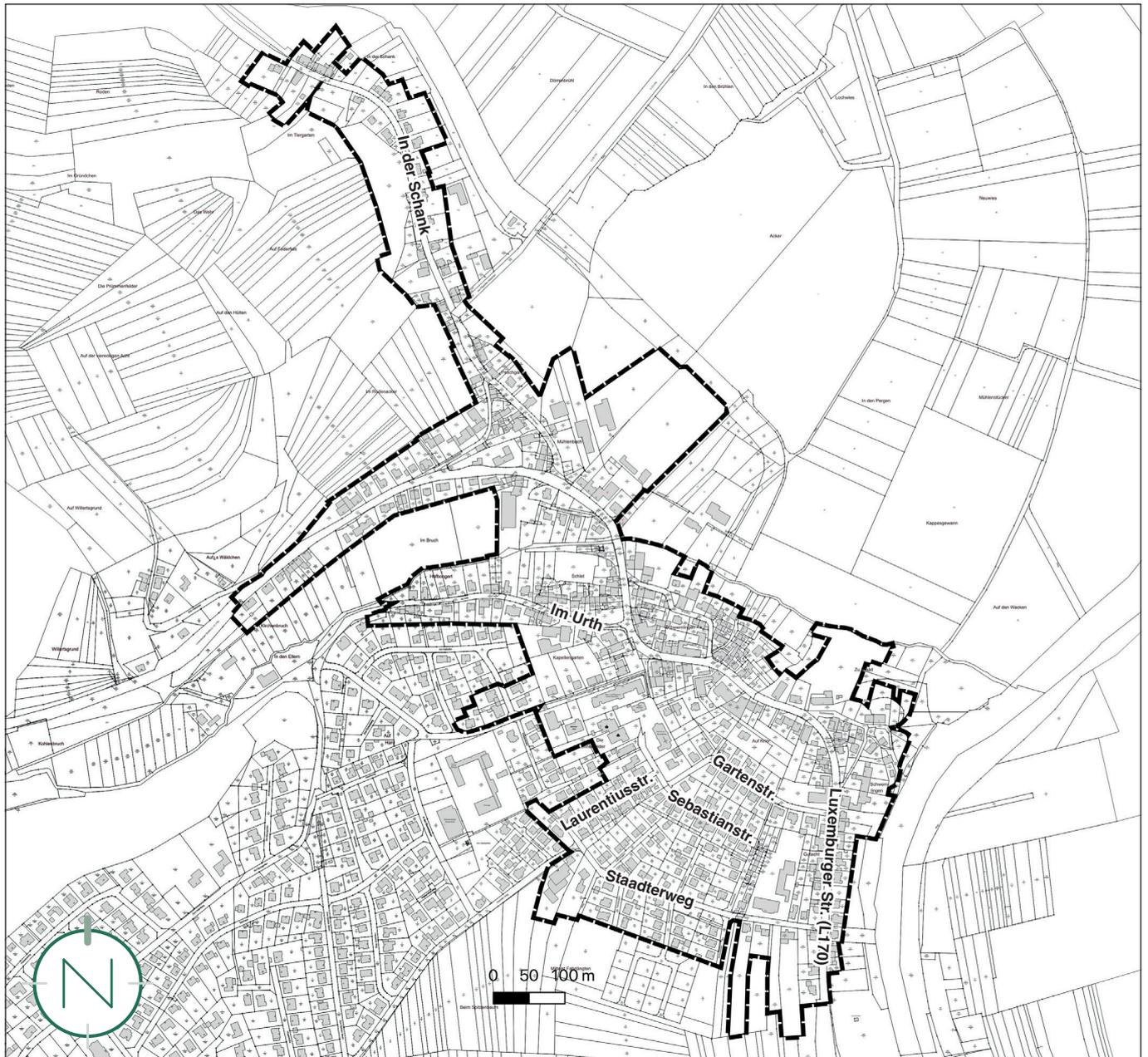
Die im Bereich der fünf Untersuchungsgebieten landesplanerisch festgelegten Vorranggebiete werden mit den damit einhergehenden Restriktionen zur Kenntnis genommen und beachtet. Da es, neben öffentlichen Maßnahmen, vor allem um die Beseitigung städtebaulicher Missstände durch Modernisierung und Instandsetzung im Bestand geht, sind allerdings keine Auswirkungen auf die Vorranggebiete zu erwarten.

Aufnahme der folgenden Hinweise in den Sanierungsrahmenplan:

- **„Im Osten grenzt an das geplante Sanierungsgebiet ein landesplanerisch festgelegtes Vorranggebiet für Hochwasserschutz (VH) an. Östlich der Luxemburger Straße befindet sich ein Vorranggebiet für Naturschutz (VN). Östlich des geplanten Sanierungsgebietes und westlich der Straße „In der Schank“ ist ein Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt. Die Ziele des Landesentwicklungsprogrammes, Teilabschnitt „Umwelt“, sind entsprechend zu beachten.“**

## Lageplan, o.M.

Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Ortskern/ Ortsdurchfahrt Schwemlingen“ gem. § 142 BauGB in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Schwemlingen



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

# Ortskern/ Ortsdurchfahrt Schwemlingen

Vorbereitende Untersuchungen mit Rahmenplan, Sanierungsgebiet



15.02.2022

# Ortskern/ Ortsdurchfahrt Schwemlingen

Vorbereitende Untersuchungen  
mit Rahmenplan, Sanierungsgebiet

Im Auftrag:



Kreisstadt Merzig  
Brauerstraße 5  
66663 Merzig

IMPRESSUM

Stand: 15.02.2022

## Verantwortlich:

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

## Projektbearbeitung:

M.Sc. Jessica Sailer, Umweltplanung und Recht  
B.Sc. 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](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto: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

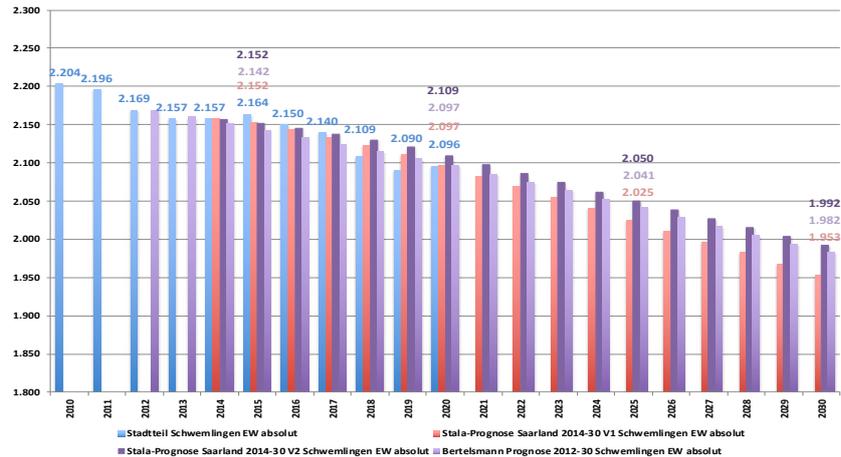
den Ziel- und Zwecksetzungen des städtebaulichen Rahmenplans nicht entgegen.

### Dorferneuerungskonzept

Für Schwemlingen wurde in der Vergangenheit kein Dorferneuerungskonzept erstellt.

## Bevölkerungsentwicklung und -prognose

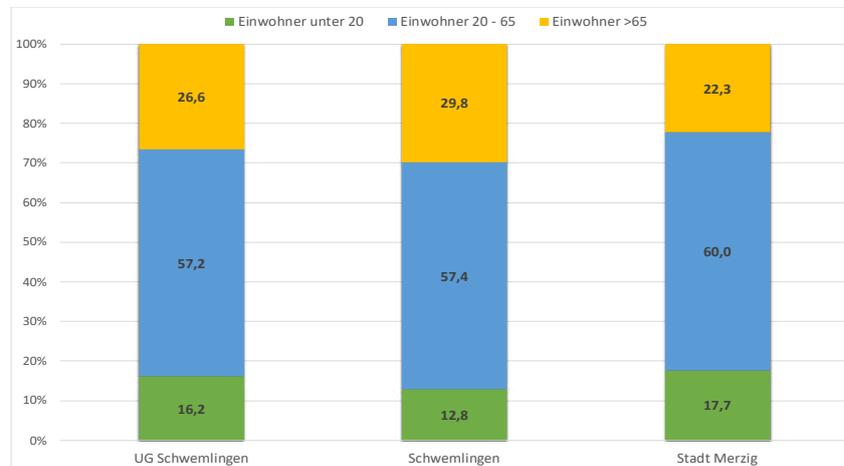
- Im Untersuchungsgebiet leben ca. 930 Einwohner und somit ca. 40 % der Gesamtbevölkerung des Stadtteils Schwemlingen (ca. 2.100 Einwohner). (Quelle: anonymisierte Einwohnermeldedaten Kreisstadt Merzig; Stand 2020)
- Der beobachtbare Prozess des allgemeinen Bevölkerungsrückgangs ist in Schwemlingen insgesamt 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

**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.

- 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.**

### 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.

### 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

### 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)

- 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.

### Versorgungsinfrastruktur, Wohn- und Betreuungsangebot für Ältere



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.

### 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 Gesamort 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.



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.

- 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
<b>1.</b>	<b>Vorbereitung der Sanierung</b>	<b>20.000 €</b>	
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
<b>2.</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>	<b>nicht näher bezifferbar</b>	
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
<b>3.</b>	<b>Baumaßnahmen</b>	<b>ca. 340.000 €</b>	
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“,		öffentlich
3.5	„Im Ecken“)		
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
<b>4.</b>	<b>Vermögenswerte</b> 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.

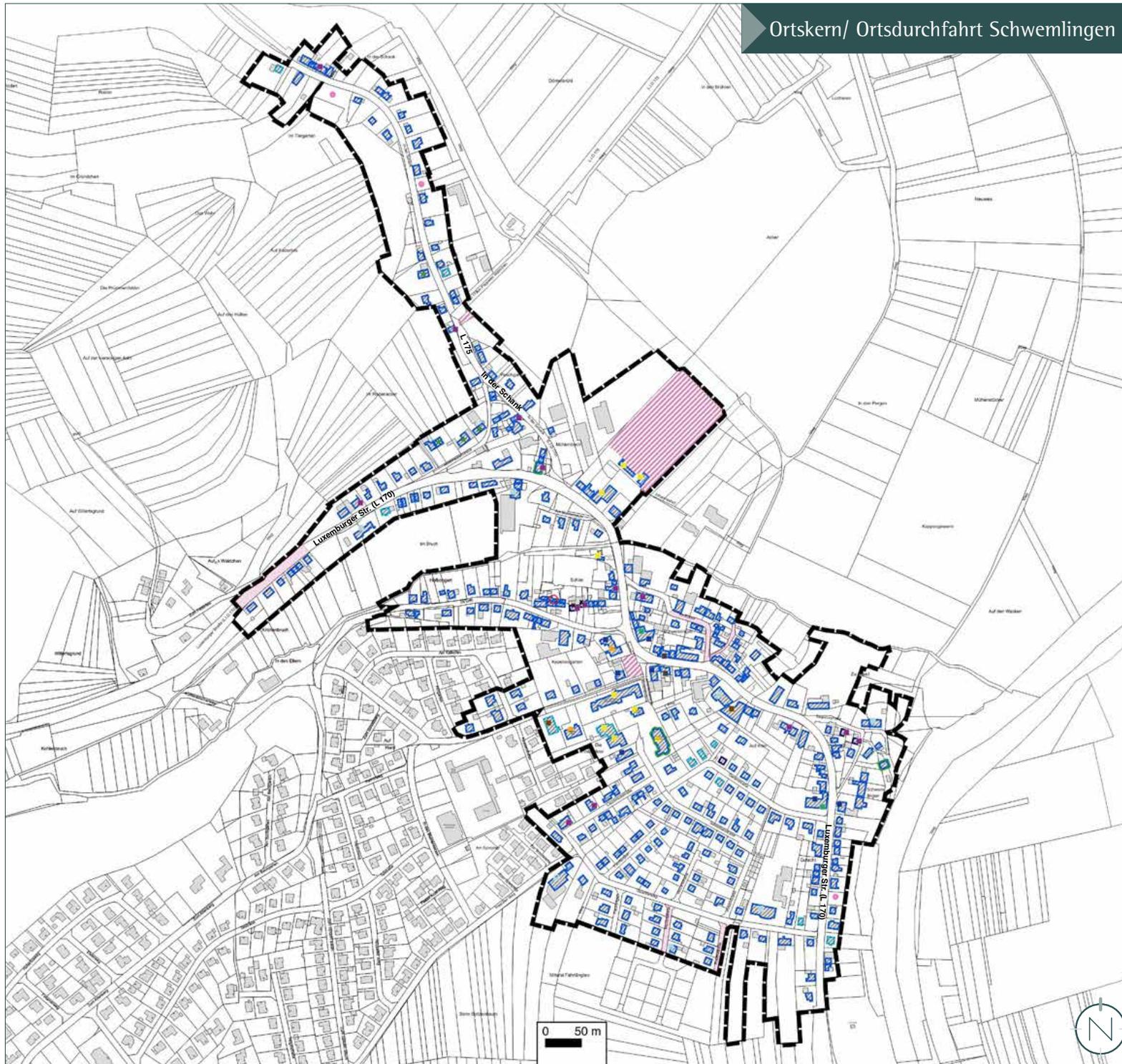
## Voraussetzungen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes

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>

- Bei Detailplanungen sind aufgrund einer möglichen Betroffenheit folgende Träger öffentlicher Belange zu beteiligen: Deutsche Telekom Technik GmbH PTI 11 Saarbrücken; EVS Entsorgungsverband Saar; Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung; Landesdenkmalamt; Landespolizeipräsidium LPP 125-Kampfmittelbeseitigungsdienst; Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr Referat E/1. Die genaue Betroffenheit kann der Originalstellungnahme entnommen werden.
- Im geplanten Sanierungsgebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigungskästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten. Telekommunikationslinien/-anlagen der Deutschen Telekom haben i.d.R. eine Überdeckung von ca. 0,5 m (in Einzelfällen 0,3 m); eine abweichende Tiefenlage ist möglich. Vor Baubeginn sind Pläne und eine Einweisung von der Deutschen Telekom Technik GmbH einzuholen.
- Im geplanten Sanierungsgebiet befinden sich Hauptsammler der AWA 450 nebst Bauwerken des EVS Entsorgungsverbandes Saar. Der EVS Entsorgungsverband Saar weist darauf hin, dass Abweichungen in den Bestandsplänen bzw. der Lage des Hauptsammlers möglich sind. Bei höheren Anforderungen an die Lagegenauigkeit empfiehlt der EVS Entsorgungsverband Saar die Durchführung von Sondierungen zur Erfassung der exakten Lage des Hauptsammlers. Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich von Anlagen des EVS ist zu berücksichtigen, dass Sammler und Bauwerke des EVS „Besondere Anlagen“ im Sinne der §§ 74 und 75 TKG sind und der Daseinsvorsorge dienen. An diesen Anlagen muss in unterschiedlichen Abständen gearbeitet werden (Reparatur, Erneuerung, Modernisierung oder Anpassung an den aktuellen Stand der Technik). In räumlicher Nähe zu Anlagen des EVS vorgesehene Maßnahmen müssen daher so geplant und durchgeführt werden, dass zukünftige Arbeiten des EVS an seinen Anlagen ohne Mehrkosten für den EVS möglich sind.
- Durch die Planungsmaßnahmen kann es zur Gefährdung der zwei Höhenfestpunkte (HFP) 6505-9-00561 (identisch mit Schwerefestpunkt (SFP) 6505-8-096-00) und 6505-9-00562 sowie dem Lagefestpunkt (LFP) 6505-0-134-10 mit seinen Stationspunkten kommen. Das Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung bittet daher rechtzeitig vor Aufnahme entsprechender Arbeiten um Rücksprache im Sachgebiet 2.1, Geodätische Grundlagen, AFIS, um gegebenenfalls Verlegungs- oder Sicherungsmaßnahmen vornehmen zu können.
- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 SDSchG), das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 SDSchG) und § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.
- Für das geplante Sanierungsgebiet liegen keine Luftbilder oder sonstigen Unterlagen vor, die eine Kampfmittelbelastung für den Planbereich dokumentieren. Somit ist es nicht möglich, Aussagen zu möglichen Kampfmitteln im Bereich des geplanten Sanierungsgebietes zu machen; das Vorhandensein von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.
- Durch das geplante Sanierungsgebiet verlaufen die Landesstraßen L 170 „Luxemburger Straße“ und L 175 „Am Pappelter Wäldchen“. Maßnahmen im Bereich des Straßenraums der Landesstraßen sind frühzeitig mit dem Landesbetrieb für Straßenbau (LfS) abzustimmen.
- Auf die Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange der §§ 19, 39 und 44 BNatSchG wird hingewiesen. Nach § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen. Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG wird empfohlen, zu entfernende Gehölzbestände sowie zu sanierende bzw. abzureißende Gebäude vor Maßnahmendurchführung durch fachkundige Personen auf einen eventuellen Fledermausbesatz oder das Vorkommen anderer Tierarten zu untersuchen.
- Das Untersuchungsgebiet wird im nördlichen Teil von West nach Ost vom Kohlenbrucherbach (Gewässer dritter Ordnung) durchflossen. Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Saar grenzt im östlichen Bereich an das Untersuchungsgebiet an. Die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes beruht auf einem tatsächlichen Ereignis. Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass das Überschwemmungsgebiet in seiner Ausdehnung kleiner ist als ein im statistischen Mittel einmal in 100 Jahren zu erwartendes Hochwasserereignis (HQ<sub>100</sub>) ist. Teilbereiche des geplanten Sanierungsgebietes sind zudem von einem HQ<sub>extrem</sub> betroffen. Die Gesetzesvorgaben zu Maßnahmen an Gewässern (Gewässerrandstreifen § 56 SWG, Anlagen § 78 SWG) sowie in Überschwemmungsgebieten (§ 76 ff. WHG) sind zu beachten.
- Das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen weist innerhalb des Untersuchungsgebietes drei Einträge aus; die Einträge erfolgten aufgrund der vorangegangenen Nutzung und dem damit verbundenen branchenspezifischen Kontaminationspotenzial. Konkrete Informationen zu Boden- oder Grundwasserunreinigungen liegen nicht vor; schädliche Bodenveränderungen können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Für drei weitere Einträge liegen nähere Informationen vor; diese können der Originalstellungnahme entnommen werden. Eine Auskunft über altlastverdächtige Standorte, Altlasten und schädliche Bodenveränderungen kann beim Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz beantragt werden. Bei künftigen Planungen und Maßnahmen ist frühzeitig zu prüfen, ob sensible Nutzungen jeweils mit dem möglicherweise von den Altstandorten ausgehenden Gefahrenpotenzial vereinbar sind. Bei der Konkretisierung von Maßnahmen ist evtl. die Begleitung eines Bodensachverständigen gem. § 18 BBodSchG erforderlich. Die zuständige untere Bodenschutzbehörde ist zu beteiligen.
- Im Osten grenzt an das geplante Sanierungsgebiet ein landesplanerisch festgelegtes Vorranggebiet für Hochwasserschutz (VH) an. Östlich der Luxemburger Straße befindet sich ein Vorranggebiet für Naturschutz (VN). Östlich des geplanten Sanierungsgebietes und westlich der Straße „In der Schank“ ist ein Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt. Die Ziele des Landesentwicklungsprogrammes, Teilabschnitt „Umwelt“, sind entsprechend zu beachten.

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.



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.
- Die geltenden Hinweise aus dem Verfahren, die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht wurden, sind dem Bericht zu entnehmen.

## **Satzung der Kreisstadt Merzig über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern/ Ortsdurchfahrt Schwemlingen“ im Stadtteil Schwemlingen**

Aufgrund des § 12 des Kommunalselfverwaltungs-gesetzes Saarland (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 60 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629), und § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), hat der Stadtrat der Kreisstadt Merzig in seiner öffentlichen Sitzung am [REDACTED] folgende Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern/ Ortsdurchfahrt Schwemlingen“ im Stadtteil Schwemlingen beschlossen:

### **§ 1**

#### **Festlegung des Sanierungsgebietes**

Im nachfolgend unter § 2 dieser Satzung näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände gemäß § 136 Abs. 2 BauGB vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 39,3 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Ortskern/ Ortsdurchfahrt Schwemlingen“.

### **§ 2**

#### **Abgrenzung**

- (1) Der räumliche Geltungsbereich des Sanierungsgebietes 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 der Satzung und wird zu jedermanns Einsicht bei der Kreisstadt Merzig, Rathaus, während den allgemeinen Dienststunden bereitgehalten.
- (2) Das Sanierungsgebiet 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 rechtsverbindliche Abgrenzung ergibt sich allein aus § 2 Abs. 1 dieser Satzung.

- (3) Werden innerhalb des bestehenden Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf

diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

### **§ 3 Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

### **§ 4 Genehmigungspflichten**

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung.

### **§ 5 Durchführungsfrist**

Die Durchführung der Sanierung ist gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB befristet bis zum 31.12.2032.

### **§ 6 Inkrafttreten**

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Merzig, den . . . (DS)

---

Der Bürgermeister

#### **Hinweise**

1. Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festgelegt, 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 (§ 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Die beschlossene Durchführungsfrist für das Sanierungsgebiet „Ortskern/ Ortsdurchfahrt Schwemlingen“ i.S.d. § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB ergibt sich aus § 5 der Satzung.
2. Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und der in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB bezeichneten Mängel des Abwägungsvorgangs unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Kommune unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden ist.
3. Gemäß § 12 Abs. 6 des Kommunalselfstverwaltungsgesetzes Saarland (KSVG) wird darauf hingewiesen, dass Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des KSVG oder auf Grund dieses Gesetzes zustande gekommen sind, ein Jahr nach der öffentlichen Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen gelten. Dies gilt nicht, wenn 1. die Vorschriften über die Genehmigung oder die öffentliche Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind oder 2. vor Ablauf der in § 12 Abs. 6 Satz 1 KSVG genannten Frist der Bürgermeister dem Beschluss widersprochen oder die Kommunalaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder der Verfahrens- oder Formmangel gegenüber der Kreisstadt unter Bezeichnung der Tatsache, die den Mangel ergibt, schriftlich gerügt worden ist. Bei der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung ist auf die Rechtsfolgen nach Satz 1 hinzuweisen.
4. Die einschlägigen Vorschriften können von jedermann bei der Kreisstadt Merzig, Rathaus, Bauamt, Zimmer    während den allgemeinen Dienststunden, eingesehen werden.