

**Teiländerung des bestehenden Bebauungsplans „Innenstadt Merzig Nord“ in Verbindung mit der Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB „Generationenwohnpark Trierer Straße“;
Einleitung des Verfahrens, öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden**

| | |
|---|-----------------------------|
| <i>Dienststelle:</i> 311 Stadtplanung und Umwelt | <i>Datum:</i> 09.05.2022 |
| <i>Beteiligte Dienststellen:</i> | |

| | |
|----------------------------|-------|
| <i>Beratungsfolge</i> | Ö / N |
| Ortsrat Merzig (Anhörung) | Ö |
| Bauausschuss (Vorberatung) | N |
| Stadtrat (Entscheidung) | Ö |

Beschlussvorschlag

1. Gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen, wird die Einleitung des Verfahrens zur Teiländerung des bestehenden Bebauungsplans „Innenstadt Merzig Nord“ in Verbindung mit der Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Generationenwohnpark Trierer Straße“ im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB beschlossen.
2. Der Entwurf der Teiländerung des Bebauungsplanes „Innenstadt Merzig Nord“ und des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Generationenwohnpark Trierer Straße“, bestehend aus der Planzeichnung mit Textteil sowie der Begründung wird gebilligt und
3. die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
4. Parallel sollen die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gem. § 4 Abs. 2 BauGB, sowie die Benachrichtigung der Nachbargemeinden gem. §2 Abs. 2 BauGB zur Auslegung erfolgen.

Sachverhalt

Die Vorhabenträgerin, die Dritte DIVACO Immobilien RP GmbH, Bahnweg 62, 74595 Langenburg, hat mit Schreiben vom 01. Juni 2022 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens beantragt.

Maßgebliches Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines modernen, barrierefreien Mehrfamilienhauses unter Berücksichtigung sowohl ökologi-

scher als auch sozialer Gesichtspunkte, im Hinblick auf die klimatische sowie demografische Entwicklung.

Das Verfahren erfüllt die Vorgaben, um gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt zu werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass dementsprechend gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB und § 13a Abs. 3 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Gemäß § 13a BauGB, § 13 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf des Planes und der Begründung öffentlich auszulegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, sind gemäß § 13a BauGB, § 13 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zur Planung zu beteiligen sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB über die Auslegung zu benachrichtigen.

Ort und Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Äußerungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch per Mail vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntzumachen.

In der Bekanntmachung ist auf die Merkmale des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB hinzuweisen.

Finanzielle Auswirkungen:

Da sich der Antragsteller bereit erklärt, die Kosten des Verfahrens zu übernehmen, entstehen hier keine weiteren finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt.

Auswirkungen auf das Klima:

Nähere Aussagen hierzu erfolgen im Verfahren bzw. sind aus der Begründung zum Bebauungsplan ersichtlich.

Anlage/n

- 1 Antrag vom 01.06.2022 (öffentlich)
- 2 Lageplan (öffentlich)
- 3 Entwurf des Bebauungsplans (öffentlich)
- 4 Entwurf der Begründung (öffentlich)

**Kreisstadt Merzig
z.H. Herrn Bürgermeister Marcus Hoffeld
Brauerstraße 5
66663 Merzig**

Bearbeitung: **Bernhard Scholtes**
☎ Telefon: **+49 (0)7905 94192-100**
☎ Telefax: **+49 (0)7905 94192-192**
E-Mail: **b.scholtes@divaco.de**

Langenburg, 01.06.2022

Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Teiländerung des bestehenden Bebauungsplans „Innenstadt Merzig Nord“ in Verbindung mit der Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB

„Generationenwohnpark Trierer Straße“ (Arbeitstitel)

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

hiermit beantragen wir die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Teiländerung des bestehenden Bebauungsplans „Innenstadt Merzig Nord“ vom 11.03.2016 sowie die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Generationenwohnpark Trierer Straße“ im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung, für den Bereich der unten genannten Grundstücke.

Bei dem in der Innenstadt von Merzig gelegenen Gebiet handelt es sich um die Flurstücke 1355/2, 1355/3, 1388/1, 1357/1, 1358/1, 1360/1, 1361/2, 1362/1, 1351/5, 1355/5, 1355/6, 1361/1, 40/1 der Flur 10 Gemarkung Merzig, die sich in unserem Eigentum befinden. Unsere Gesellschaft wird als Eigentümerin auch Bauherrin der vorgesehenen Planungen sein.

Zunächst ist geplant, die marode Bausubstanz auf dem Flurstück 1388/1 zu beseitigen. In Folge soll die Baulücke mit einem modernen Generationenwohnpark und den dazugehörigen Stellplätzen und Grünanlagen gefüllt werden.

Die durch die o.g. Planung entstehenden Kosten für

- die Aufstellung des Bebauungsplanes (einschließlich aller Planungskosten und ggf. notwendiger Gutachten)
- die Erschließung und
- die Realisierung des Vorhabens

werden vom Bauherrn übernommen. Näheres wollen wir gemeinsam in dem noch zu formulierenden Durchführungsvertrag regeln.

Gleichzeitig sichern wir Ihnen eine permanente Abstimmung aller Sie betreffenden Maßnahmen zu.

Mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes soll in Abstimmung mit Ihnen, die agstaUMWELT GmbH, Saarbrücker Straße 178, 66333 Völklingen beauftragt werden. Die Planung des Objekts obliegt der bauart4d GmbH, Dorfstraße 84, 66839 Schmelz.

Erläuterung:

Bebauung:

Maßgebliches Ziel der Teiländerung des Bebauungsplans „Innenstadt Merzig Nord“, in Verbindung mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Generationenwohnpark Trierer Straße“, ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, zur Errichtung eines modernen, barrierefreien Mehrfamilienhauses unter Berücksichtigung sowohl ökologischer als auch sozialer Gesichtspunkte, im Hinblick auf die klimatische sowie demografische Entwicklung des Saarlandes.

Erschließung:

Die Erschließung der Grundstücke soll über zwei Seiten erfolgen, einmal von der „Trierer Straße“ und einmal von der „Neustraße“ aus, wobei die geplante Tiefgarage den überwiegenden Teil des ruhenden Verkehrs beherbergen wird und im Einbahnstraßensystem geführt werden soll. Demzufolge wäre zu Gunsten der bereits vorhandenen Verkehrssituation,

die Zufahrt zur Tiefgarage von der Trierer Straße aus und die Ausfahrt über die Neustraße geplant.

Diesem Antrag liegt ein Plan mit dem beabsichtigten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei.

Mit freundlichen Grüßen



Bernhard Scholtes
(Geschäftsführer)



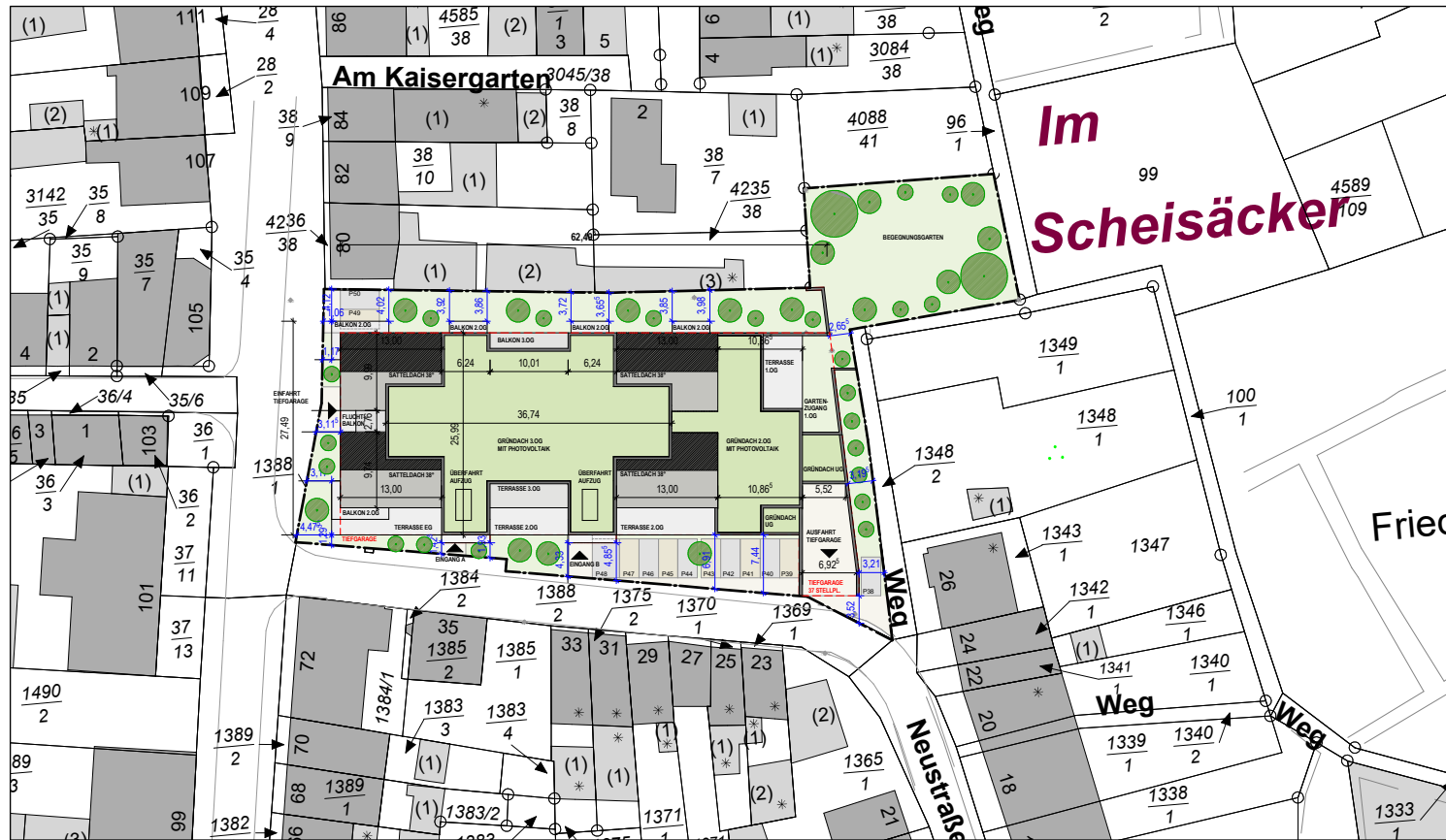
DIVACO Immobilien Gruppe
Bahnweg 62
74595 Langenburg



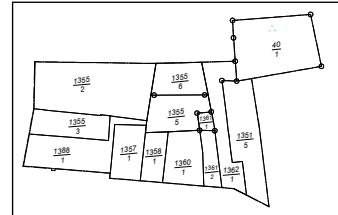
Thorsten Altmeyer
(Geschäftsführer)

ANLAGEN

Geplanter Geltungsbereich des Bebauungsplanes (M1:500)



LAGEPLAN M 1:200



ÜBERSICHTSPLAN DER FLURSTÜCKE 1:500

Kreis: Merzig - Wadern
Gemeinde: Merzig
Gemarkung: Merzig
Flur: 10
Parz. Nr.: 1355/2;1355/3;1388/1;1357/1;1358/1;1360/1;1361/2;1362/1;1351/5;1361/1;1355/5;1355/6/40/1

- Tiefgarage
- Vorhabengrenze

bauart 4d
 INGENIEUR- & PLANUNGSGES. GMBH
VORHABENBEZ. BEBAUUNGSPLAN
 GENERATIONENWOHNPAK TRIERER STRASSE

BAUHERR:
 Dr. Dr. DIYACO Immobilien RP GmbH
 Bahnhofsstr. 42
 14599 Langerburg

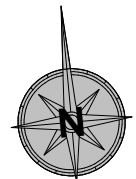
Trainer Straße 74-78
66663 Merzig

PLANINHALT:

| | |
|----------|-------|
| LAGEPLAN | 1:200 |
|----------|-------|

| | |
|-------------------|-----|
| 146-2021-04-HB-01 | SN |
| | XXX |

| | |
|-------------------|--|
| DER BAUHERR: | |
| DIE GEMEINDE: | |
| DIE NACHBARN: | |
| DER PLANFERTIGER: | |



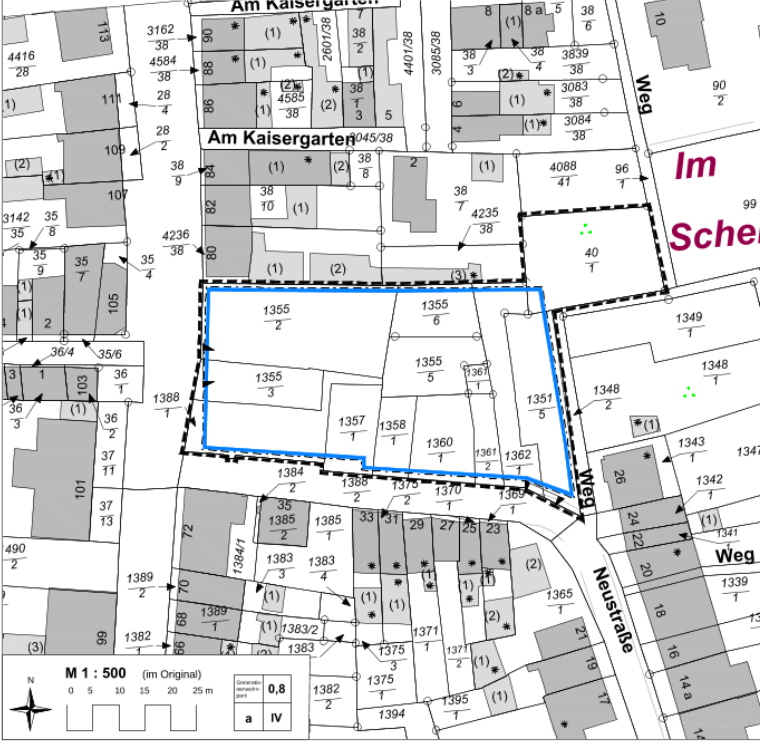
Vorabzug

Foto: © Geo-Informationssysteme/Waldemar G. P. Foto: Topografie.de, Geo-Info.de, Geo-Info.de

STADT MERZIG

vorhabenbezogener Bebauungsplan "Generationenwohnpark Trierer Straße" mit Vorhaben- und Erschließungsplan

Teil A: PLANZEICHNUNG / VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN



LEGENDE

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB)**
 Generationenwohnpark: Baugebiet "Generationenwohnpark"
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
 IV maximale Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 a Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Sonstige Planzeichen**
 Ein- und Ausfahrt Tieflagegarage
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nutzungsschablonen

| | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |

- Baugebiet
- Grundflächenzahl
- Bauweise
- max. Zahl der Vollgeschosse

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- FESTSETZUNGEN**
 1. **Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB**
 Die Festsetzung des Baugebietes erfolgt gem. § 12 Abs. 3 BauGB auf sonstige Weise. Festgesetzt wird das Baugebiet "Generationenwohnpark".
 Zulässig sind folgende Nutzungen:
 - Wohnen, auch betreutes Wohnen
 - Pflege,
 - Dienstleistungen im Bereich Gesundheit und Soziales,
 - Gemeinschaftseinrichtungen, die in inhaltlicher und funktionaler Zusammenhang in Bezug zum Generationenwohnpark stehen.
 Ein- und Ausfahrten, Stellplätze, Tiefgaragen sowie die interne Erschließung sind im gesamten Baugebiet allgemein zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 1. **Grundflächenzahl gem. § 16 und § 19 BauNVO**
 Gem. § 16 Abs. 2 i.V.m. § 1 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO wird für das Baugebiet eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.
 2. **Höhe baulicher Anlagen gem. § 20 BauNVO**
 Für das Plangebiet wird die Höhe baulicher Anlagen durch die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt (Nebst Nr. IV, siehe Plan).
- Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
 Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Baugebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert ist, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf und eine Grenzbebauung zulässig ist.
- Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
 Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.
- Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
 Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Caragen im Baugebiet sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen sind ebenfalls im gesamten Baugebiet zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, wenn der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebietes allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernwärmetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.
- Gärtnereiche Festsetzungen**
 1. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
 Es wird festgesetzt, dass die nicht natürlich genutzten Grundstücksflächen zu begrünen sind. Weiterhin wird festgesetzt, dass je 200 qm un bebauter Grundstücksfläche mindestens ein Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische, standortgerechte Holz- zu verwenden (vgl. Pflanzliste). Die Anordnung kann flexibel erfolgen.
Pflanzliste (nicht abschließend): Baum- und Heister (empfohlener SWL: 10-12 cm, H: 150-200 cm): Acer platanoides (Sitzbäume), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus alnus (Vogelkirsche), Quercus petraea (Traubeneiche), Sorbus aucuparia (Eibersche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Platanus hybridus (Platane).
 Auf eine Eignung gem. GdLK-Liste (Deutsche Gartenmeisterprüfung) ist zu achten.
 2. **Flächen zum Erhalt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**
 Die im örtlichen Geltungsbereich befindlichen Grünstrukturen (im Bereich des geplanten Bebauungsplans) sind weitestgehend zu erhalten, sofern sie nicht für die Anlegung des Bebauungsplans entfernt werden müssen (z.B. durch die Anlage von gestalterischen Elementen, Wegen, etc.).
- Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB**
 Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen sind nur die Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gegenüber der Stadt Merzig verpflichtet hat.
- Festsetzung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO Photovoltaik**
 Für das Dach des geplanten Gebäudes ist eine Photovoltaikanlage vorzusehen.
Dachbegrünung
 Die nicht energetisch genutzten Dachflächen sind mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Zu verwenden ist eine naturnahe Vegetation mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Bei intensiver Dachbegrünung ist eine zusätzliche Bewässerung zulässig.
 Von der Vorgabe hinsichtlich der Substratschicht von 10 cm kann abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass das gewählte Produkt die gleichen Ergebnisse erzielt.
Fassadenbegrünung
 Mauern und großflächige, überwiegend fensterlose Außenwände von Gebäuden (Fläche größer 30 m²) sind mindestens zu 15 % mit geeigneten Rankgehölzen oder Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
 Die Pflicht zur Fassadenbegrünung entfällt bei Holzbaueisen (zum überwiegenden Teil) der Gebäude.
Gartenanlagen
 Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und mit Pflanzen als flächige Grünfläche zu gestalten. Schotterdegen, die zur Gestaltung verwendet werden und in denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser Freizeitanlagen nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Abdeckungen aus natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) für trockenresistente Beete oder Gartenanlagen oder zumindest eine vorläufige Kontrolle des Baufeldes stattfinden. Das Gebäude innerhalb des Plangebietes sollte vor Abriss auf einen Besatz durch Fladenmäuse und Brutvögel überprüft werden.
Fahrradstellplätze:
 Es sind ausreichend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder vorzusehen.
- Festsetzung gem. § 9 Abs. 6 BauGB**
 Die Regelungen des § 14 Abs. 3 LWaG sind nachträglich übernehmen.
- Festsetzung gem. § 9 Abs. 7 BauGB**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, siehe Planzeichnung.
- Hinweise**
 1. **architekturrechtliche Hinweise**
 - Rodungs- / Freistellungsarbeiten bzw. umfassender Rückschnitt an angrenzenden Bäumen dürfen nur im gem. BImSchG vorgegebenen Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.
 - Um eine mögliche Betroffenheit von Reptilien auszuschließen, sollten vor Bau Beginn Erhebungen zur Untersuchung potentieller Vorkommen oder zumindest eine vorläufige Kontrolle des Baufeldes stattfinden.
 - Das Gebäude innerhalb des Plangebietes sollte vor Abriss auf einen Besatz durch Fladenmäuse und Brutvögel überprüft werden.
 ...weitere Hinweise werden im Zuge des Verfahrens ergänzt...

3D Ansichten / Vorhabenplan



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I. S. 674) geändert worden ist
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1922)
- Bundesantragsverordnung (BImtSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2542), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I. S. 3906) geändert worden ist
- Bundesimmismissionschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I. S. 1274, 2021 I. S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I. S. 4159) geändert worden ist
- Gesetz über die Umwelthaftungsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I. S. 540)
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008** (BGBl. I. S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I. S. 2694)
- Bundesbodenschutzgesetz (BodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I. S. 502), Änderung durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I. S. 306, Nr. 9)
- Bauordnung für das Saarland (LBO)**, in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), mehrfach geändert, §§ 27-29 und 31 neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2022 (Amtsblatt S. 648)
- Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG)** in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsblatt S. 2629)
- Gesetz über die Umwelthaftungsprüfung im Saarland (SaarUVPG)** in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsblatt S. 324)
- Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG)** in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), zuletzt geändert durch Art. 92 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsblatt S. 1. S. 2629)
- Kommunalaufbauverordngsgesetz (KVG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt S. 682), mehrfach geändert durch Art. 60 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsblatt S. 2629)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch Art. 173 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsblatt S. 2629)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Merzig hat am ____ 2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Generationenwohnpark Trierer Straße" mit Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) im Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
 Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde mit dem Hinweis auf Durchführung im Beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltauflage am ____ 2022 örtlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textfestsetzungen (Teil B) und der Begründung (Teil C) hat gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom ____ 2022 bis einschließlich ____ 2022 öffentlich ausliegen.

Ort und Dauer der Öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fruchtlos abgegebene Stellungnahmen bei der Abwägung unberücksichtigt bleiben können, am ____ 2022 örtlich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ____ 2022 um Stellungnahme gebeten und über die Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Stadt Merzig am ____ 2022 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Stadt Merzig hat am ____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Generationenwohnpark Trierer Straße" mit Vorhaben- und Erschließungsplan als Sitzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Generationenwohnpark Trierer Straße" mit VEP besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung (Teil C).

Der Bebauungsplan wird hiermit als Sitzung ausgesetzt.

Merzig, den ____ 2022 Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am ____ örtlich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Generationenwohnpark Trierer Straße" mit VEP, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 23 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen hingewiesen worden.

Merzig, den ____ 2022 Der Bürgermeister

STADT MERZIG

"Generationenwohnpark Trierer Straße"

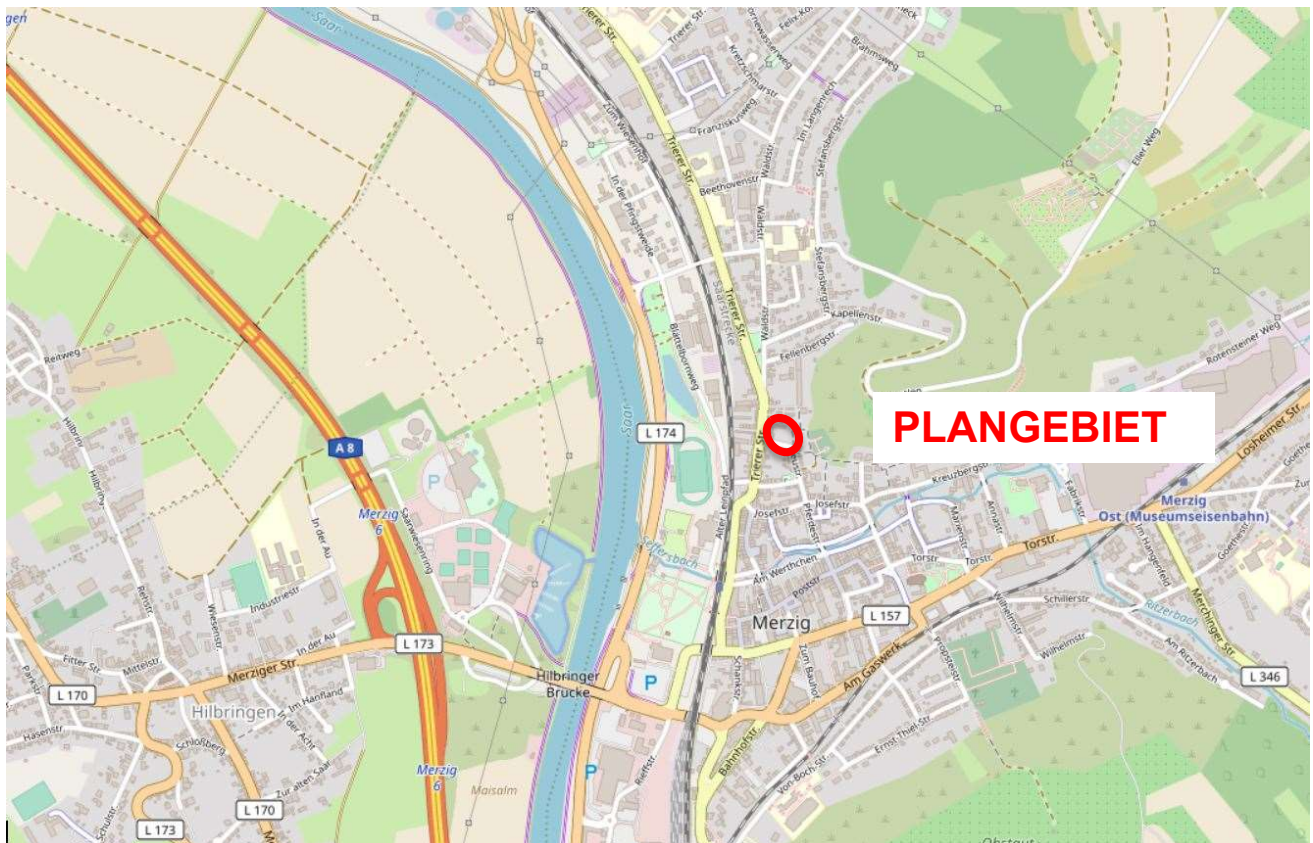
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN mit VEP
 Öffentliche Auslegung, gem. § 3 Abs. 2 BauGB
 Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

M 1:500

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers für die Stadt Merzig
 Völklingen, im Juni 2022

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Generationenwohnpark Trierer Straße" mit Vorhaben- und Erschließungsplan

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



Quelle: www.openstreetmap.de, ohne Maßstab, genordet

Stand:
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers
für die Stadt Merzig
Völklingen, im Juni 2022

1 VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG

Ziel und Anlass

der Planung

Wesentliches Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, im Bereich der Trierer Straße / Ecke Neustraße, einen Generationenwohnpark zu schaffen. Zielgruppen sind dabei sowohl junge Familien als auch Senioren, die von gegenseitigen Synergieeffekten profitieren können.

Vorhabenträger ist die Dritte DIVACO Immobilien RP GmbH aus 74595 Langenburg.

Hierzu ist die Teil-Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Innenstadt Merzig Nord“ notwendig, der für einen Teil des Plangebietes Mischgebiet festsetzt. Allerdings ist nicht der gesamte Geltungsbereich des jetzigen Plangebietes planungsrechtlich gesichert.

Verfahren

Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Verdichtung im Innenbereich handelt, auf die die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zutreffen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Das Vorhaben erfordert keine Umweltverträglichkeitsprüfung. Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind nicht zu erwarten.

Gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 kann von den frühzeitigen Beteiligungsschritten gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Ein Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung sind ebenfalls nicht erforderlich.

Die agstaUMWELT GmbH, Saarbrücker Straße 178, 66333 Völklingen, wurde vom Vorhabenträger mit der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beauftragt.

Rechtliche

Grundlagen

Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplanes liegen im Wesentlichen die auf dem Plan verzeichneten Rechtsgrundlagen zugrunde.

2 BESTANDSSITUATION / PLANGEBIET

Vorhandene

Nutzung, Lage

Das ca. 0,3 ha große Plangebiet liegt nördlich der Merziger Innenstadt und befindet sich unmittelbar an der Trierer Straße.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine brach liegende, innerstädtische Fläche, auf der die ehemaligen Gebäude zwischenzeitlich abgerissen sind. Lediglich ein Gebäude befindet sich derzeit noch im Plangebiet, das aber auch im Zuge der Vorhabensrealisierung abgerissen wird.

Für das Plangebiet existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan („Innenstadt Merzig Nord“), der jedoch das geplante Vorhaben nicht ermöglicht, da derzeit nur ein Teil des Gebietes planungsrechtlich abgesichert ist.

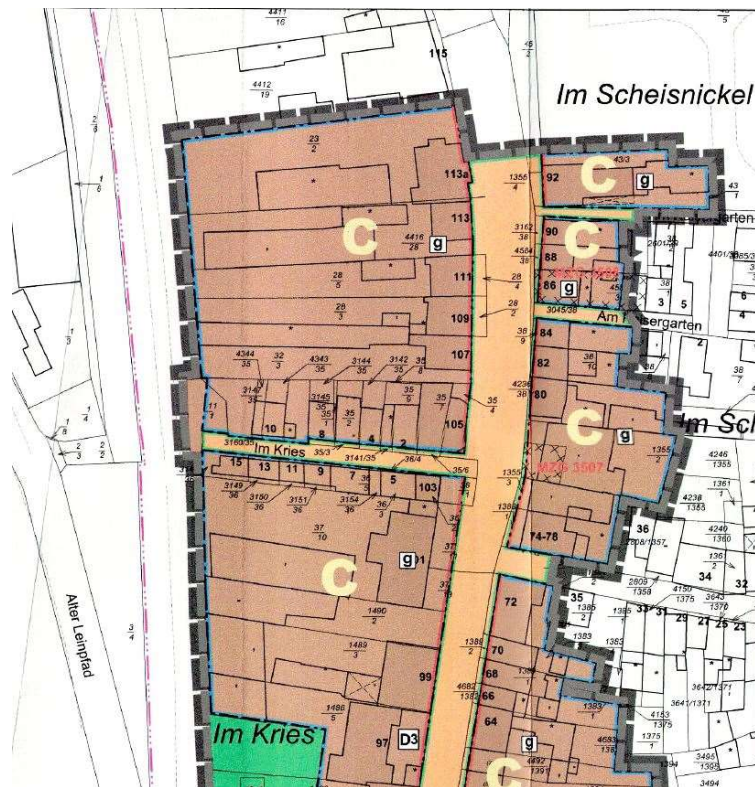


Abb.: Ausschnitte aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Innenstadt Merzig Nord“

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Umgebende Nutzungen

Die Umgebung entspricht einer Mischnutzung. Während in der Neustraße Wohngebäude dominieren, ist die Trierer Straße eher von gemischten Nutzungen (u.a. Gastronomie) geprägt.

Erreichbarkeit, Verkehr

Die Erschließung ist bereits vorhanden, zum einen erfolgt die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage über die Trierer Straße, die Ausfahrt erfolgt über die Neustraße. Die Erschließung ist gesichert.

Geologie, Boden, Hydrologie

Laut Bodenübersichtskarte des Saarlandes ist das Plangebiet Siedlungsbereichen zugeordnet, was bedeutet, dass die Böden bereits stark anthropogen überformt sind.

Laut Quartärkarte kommen im Plangebiet Auenlehme und -sande, Hochflutlehm vor (qh,,f)¹.

Gemäß hydrogeologischer Karte des Saarlandes ist das Plangebiet Festgesteinen von hohem Wasserleitvermögen zuzuordnen, Hauptgrundwasserleiter (Mittlerer Buntsandstein und Kreuznacher Schichten (sm+ro3)) mit Sohlfläche unter dem Vorfluterniveau.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Klima

Der weiter westlich befindliche Lauf der Saar stellt eine Kaltluftabflussbahn und ein Kaltluftentstehungsgebiet dar. Dieses wird vom Plangebiet jedoch nicht beeinflusst.

Da sich das Plangebiet innerhalb des bereits bebauten teilweise stark versiegelten Siedlungskörpers befindet, stellt es ein Siedlungsklimatop dar. Vereinzelt können Hitzestress und Schwüle auftreten.

¹ <http://geoportal.saarland.de/protal/de/>

| | |
|---------------------------------|--|
| <i>Biotoptypen</i> | Das Plangebiet ist aufgrund vorheriger umfangreicher Abrissarbeiten geprägt durch vegetationsarme Ruderalflächen, Rohbodenflächen und Schotterflächen. Daneben finden sich kleinflächig auch noch versiegelte Flächen, sowie junge Pioniergehölze (Weiden, Birken). Naturnahe Vegetation ist kaum vorhanden, da sich die spärliche Vegetation des Plangebietes noch in einem sehr frühen Stadium der Sukzession befindet und durch anthropogene Einflüsse in ihrer Zusammensetzung stark gestört ist. |
| <i>Schutzobjekte/-gebiete</i> | <p>Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotop gem. § 30 BNatSchG (§ 22 SNG).</p> <p>Im Zuge der saarlandweiten Offenlandbiotopkartierung wurden weder im Plangebiet noch im direkten Umfeld Flächen erfasst.</p> <p>Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie geschützte Landschaftsteile sind nicht betroffen.</p> <p>Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.</p> |
| <i>ABSP</i> | Die „Daten zum Arten- und Biotopschutz (ABSP)“ enthalten keine Aussagen zum Plangebiet. |
| <i>LAPRO</i> | Das LAPRO enthält keine Aussagen zum Plangebiet. |
| <i>Natura2000</i> | <p>Es sind keine Natura2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat- bzw. EU-Vogelschutz-Richtlinie) betroffen.</p> <p>Das Plangebiet liegt weder in einem SPA-Gebiet (Special Protection Area, im Rahmen Natura2000) noch in einem IBA-Gebiet (International Bird Area).</p> |
| <i>saP</i> | <p>Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Zuge der Bebauungsplanaufstellung bzw. -änderung (§ 18 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken. Gem. § 44 Abs. 5 Satz 4 BNatSchG liegt bei der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten gem. BArtSchV bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens zur Umsetzung eines Bebauungsplanes kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.</p> <p>Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung auf Basis einer Potenzialabschätzung² / Abschätzung der Habitataignung wurde im Zuge der Bebauungsplanaufstellung mit folgendem Ergebnis durchgeführt (vgl. Anhang):</p> <p>Durch das geplante Vorhaben sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig, wenn die in der saP aufgeführten Hinweise beachtet werden. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population der relevanten Arten zu erwarten.</p> |
| <i>Umweltbericht</i> | Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich. |
| <i>Landschaftsbild/Erholung</i> | <p>Das Landschaftsbild des Plangebietes wird durch die vorhandene Brachfläche bestimmt. Der nordöstliche Teil des Plangebietes wird durch seine Grünstrukturen gekennzeichnet.</p> <p>Eine Erholungsfunktion erfüllt das Plangebiet bereits heute nicht. Die Fläche befindet sich in Privatbesitz.</p> |
| <i>Altlasten</i> | Der Flächennutzungsplan sowie der rechtskräftige Bebauungsplan kennzeichnen für das Plangebiet eine Altlast (MZG 3507). Es handelt sich um eine ehemalige Tankstelle. |

² Zur überschlägigen artenschutzrechtlichen Prüfung reicht i.d.R. eine bloße Potenzialabschätzung aus (BayVerfGH, Entscheidung v. 03.12.2013 - Vf.8-VII-13, BayVBl. 2014, 237 (238)).

Im Zuge des Rückbaus der ehemaligen Gebäude im Plangebiet wurde durch die Umweltgeotechnik GmbH aus Nonnweiler eine abfalltechnische Untersuchung³ der anfallenden Abbruchmassen durchgeführt, da in diesem Bereich ehemals eine Tankstelle vorhanden war. Die Schwarzdecken der Verkehrsflächen wurden als bituminös eingestuft, die ausgebauten Erdtanks bzw. zwischengelagerten Sande enthielten BTEX Belastungen, die als >Z2 Material zu entsorgen waren.

Die vorgefundenen schädlichen Materialien wurden ordnungsgemäß entsorgt, so dass davon auszugehen ist, dass keine Bodenbelastungen mehr vorliegen.

Sollten bei Bodenarbeiten dennoch weitere Anhaltspunkte auf schädliche Bodenbelastungen vorgefunden werden, ist das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als zuständige Behörde unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

*Ver- und
Entsorgung*

Da das Plangebiet bereits baulich genutzt wurde und es sich somit nicht um eine erstmalige Bebauung handelt, ist die Ver- und Entsorgung bereits vorhanden.

Somit ist der § 49a SWG nicht anzuwenden.

Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Denkmäler. Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gemäß § 12 SDschG hingewiesen.

*Störfallbetriebe/
Seveso*

Im Plangebiet selbst sind keine Störfallbetriebe zulässig.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb eines Achtungsabstandes zu einem Störfallbetrieb.

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

FNP

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Merzig stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Weiterhin ist eine Altlast gekennzeichnet. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

LEP

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese sind in den Landesentwicklungsplänen festgelegt. Für das Plangebiet sind der Landesentwicklungsplan (LEP) Siedlung vom 04.07.2006 und der Landesentwicklungsplan (LEP) Umwelt vom 13.07.2004 heranzuziehen.

Der LEP Umwelt trifft für das Plangebiet selbst keine relevanten Aussagen.

Dem Stadtteil Merzig stehen als Mittelzentrum 3,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr zu.

Zum 31.12.21 hatte Merzig (Kernstadt) 11.085 Einwohner. Ausgehend von dieser Einwohnerzahl ergibt sich bis ins Jahr 2037 folgender Wohnungsbaubedarf:

11.085 Einwohner x 1/1000 x 1,5 x 15 Jahre = 249 Wohnungen.

Bei der Erfüllung des Wohnungsbedarfs sind gem. LEP Siedlung die vorhandenen Baulücken anzurechnen.

Im Stadtteil Merzig befinden sich 82 Baulücken in Satzungen oder rechtskräftigen Bebauungsplänen.

³ Umweltgeotechnik GmbH (UGG), Stellungnahme zu Analyseberichten, Nonnweiler, 07.01.2020

Im FNP der Stadt Merzig ist für Merzig eine Reservefläche in der Größenordnung von 0,9 ha dargestellt (Humboldtstraße).

Der Vorhabenplan sieht für den Generationenwohnpark 28 Wohneinheiten vor, zusätzlich sind 11 Seniorenappartements sowie 2 Wohnungen für betreutes Wohnen vorgesehen.

Auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Baulücken bzw. Reserveflächen ergibt sich, dass Merzig noch Bedarf an Wohneinheiten hat.

Der vorliegende Bebauungsplan trägt zur Deckung des Bedarfs bei und entspricht somit den Zielsetzungen des LEP Siedlung.

4 PLANUNGSKONZEPT (VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN) UND FESTSETZUNGEN

Hauptzielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, einen generationenübergreifenden, modernen Wohnraum in ökologisch nachhaltiger Bauweise zu schaffen. Es soll sich dabei um ein Wohnprojekt handeln, das sich gleichermaßen an junge Familien, an ältere Paare bzw. alleinstehend Lebende sowie an Menschen mit Behinderung richtet. Insbesondere den Bewohnern der Senioren-WG's und des „Betreuten Wohnens“ bietet das Konzept die Möglichkeit, bis ins hohe Alter in Gemeinschaft leben und generationenübergreifende Kontakte pflegen zu können.

Positiv zu erwähnen ist hierbei, dass auf eine derzeit brach gefallene Fläche in der Innenstadt zurückgegriffen wird. Das hat den Vorteil, dass zum einen ein städtebaulicher Missstand beseitigt wird, zum anderen werden für die Bewohner des geplanten Gebäudes kurze Wege zu Versorgungs- und Bildungseinrichtungen ermöglicht.

Erschlossen ist das Plangebiet grundsätzlich von der Neustraße sowie von der Trierer Straße. Der Haupteingang befindet sich jedoch in der Neustraße.

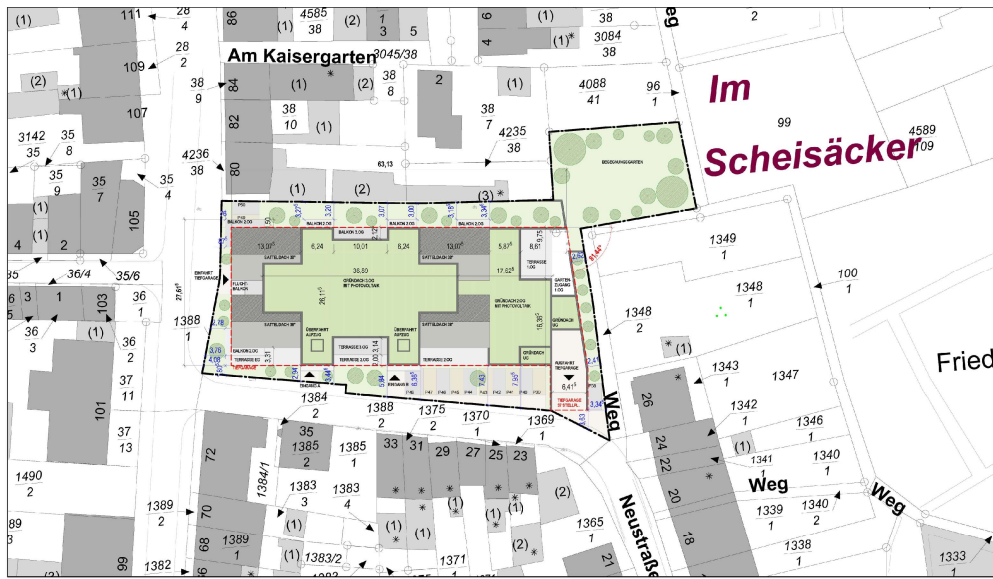
Um die erforderlichen Stellplätze auf dem Gelände berücksichtigen zu können, ist eine Tiefgarage geplant. Die Einfahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Trierer Straße, die Ausfahrt über die Neustraße. Die Ein- und Ausfahrtsbereiche sind in der Planzeichnung markiert.

Die architektonische Einfügung des Gebäudes erfolgt durch eine Kombination von Steil- und Flachdachbereichen, sowie durch Vor- und Rücksprünge in der Fassade. Während die flankierenden Steildächer das Stadtbild der Umgebungsbebauung aufgreifen und den ansonsten kompakten Gebäudekörper auflösen, fügen die Vor- und Rücksprünge in den Fassaden und die unterschiedlich hohen Flachdachzonen das Gebäude auch der Höhe nach in die Umgebungsbebauung ein. Außerdem erfüllen die Flachdächer, neben der Begrünung und der damit verbundenen Verbesserung des Mikroklimas, mit der Aufnahme der geplanten Photovoltaikanlagen und der Bereitstellung notwendiger Retentionsflächen für das abzuführende Regenwasser, eine weitere wichtige Aufgabe für das Gebäudekonzept.

Das gesamte erste Obergeschoss, dem die Hanglage eine ebenerdige Anbindung an den rückwärtigen Gartenbereich ermöglicht, wurde individuell für die Nutzung des Wohnprojekts „Eigenständig Wohnen im Alter“ konzipiert. Das bereits erfolgreich in Merzig etablierte Wohnkonzept der EWA GmbH in der Hochwaldstraße soll hiermit erweitert werden und neben einer Senioren-WG auch Wohnungen für „Betreutes Wohnen“ anbieten. Ein wesentlicher Teil des Konzeptes ist die aktive Einbindung der vorhandenen Gartenfläche (ca. 460 m²), die den Senioren als Begegnungsstätte und Nutzgarten zur Verfügung steht.⁴

⁴ Auszug aus Projektbeschreibung (Präsentation) der DIVACO Immobilien Gruppe

Folgende Pläne dienen zur Veranschaulichung des geplanten Vorhabens:⁵



⁵ Quelle: Bauart 4D GmbH, Merzig



Zur Realisierung des Vorhabenkonzeptes sind folgende Festsetzungen erforderlich:

Art der baulichen

Nutzung

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB

Die Festsetzung des Baugebietes erfolgt gem. § 12 Abs. 3 BauGB auf sonstige Weise. Festgesetzt wird das Baugebiet "Generationenwohnpark".

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Wohnen, auch betreutes Wohnen
- Pflege,
- Dienstleistungen im Bereich Gesundheit und Soziales,
- Gemeinschaftseinrichtungen, die in inhaltlichem und funktionalem Zusammenhang in Bezug zum Generationenwohnpark stehen.

Ein- und Ausfahrten, Stellplätze, Tiefgaragen sowie die interne Erschließung sind im gesamten Baugebiet allgemein zulässig.

Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen das geplante Vorhaben. Auch wenn es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wurde der Nutzungskatalog etwas weiter gefasst, um zumindest einen geringen Spielraum und eine gewisse Flexibilität zu haben.

Maß der baulichen

Nutzung

Im Bebauungsplan wird die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt durch die maximale Zahl der Vollgeschosse (IV).

Das Gelände hat einen gewissen Höhenversatz, so dass im westlichen Bereich an der Trierer Straße die 4 Vollgeschosse vorhanden sind, während im östlichen Bereich durch den Geländeverlauf 3 Vollgeschosse wahrgenommen werden.

Die Tiefgarage zählt nicht als Vollgeschoss.

Für das Baugebiet wird eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Da der Boden durch die ehemalige Bebauung bereits anthropogen überformt, ist von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt nicht auszugehen.

Gemäß der grünordnerischen Festsetzung wird dennoch dafür Sorge getragen, dass eine Begrünung erfolgt.

Bauweise

Im Bebauungsplan wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese wird dadurch definiert, dass eine Gebäudelänge von mehr als 50m zulässig ist. Ebenso ist eine Grenzbebauung zulässig.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

Stellplätze

Nebenanlagen

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen im Baugebiet sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen sind ebenfalls im gesamten Baugebiet zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebiets allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Nachrichtliche

Übernahme

Die Regelungen des § 14 Abs. 3 LWaldG werden nachrichtlich übernommen, da sich

in östlicher Richtung (Richtung Kreuzbergkapelle) Wald befindet.

Örtliche

Bauvorschriften Dachbegrünung

Die nicht energetisch genutzten Dachflächen sind mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Zu verwenden ist eine naturnahe Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Bei intensiver Dachbegrünung ist eine zusätzliche Bewässerung zulässig.

Von der Vorgabe hinsichtlich der Substratstärke von 10 cm kann abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass das gewählte Produkt die gleichen Ergebnisse erzielt.

Fassadenbegrünung

Mauern und großflächige, überwiegend fensterlose Außenwände von Gebäuden (Fläche größer 30 m²) sind mindestens zu 15 % mit geeigneten Rankgehölzen oder Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflicht zur Fassadenbegrünung entfällt bei Holzbauweise (zum überwiegen- den Teil) der Gebäude.

Gartenanlagen:

Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und mit Pflanzen als flächige Grünfläche zu gestalten. Schotterungen, die zur Gestaltung verwendet werden und in denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Abdeckungen aus natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) für trockenresistente und insektenfreundliche Beete oder Gartenanlagen ohne zusätzliches Vlies und Folie sind bis zu einem Drittel der Vegetationsfläche erlaubt.

Fahrradabstellplätze:

Es sind ausreichend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder vorzusehen.

5 GRÜNORDNUNG

Der vorliegende Bebauungsplan soll mit Hilfe grün- und landschaftsplanerischer Festsetzungen den Belangen i.S. von § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB Rechnung tragen und etwaige nachteilige Auswirkungen so weit wie möglich minimieren bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgleichen.

*Eingriffs-/Ausgleichs-
bilanzierung*

Da es sich bei dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan um einen Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB handelt, gilt der Eingriff gemäß des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung zulässig, so dass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist. Dennoch werden grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen zu begrünen sind.

Weiterhin wird festgesetzt, dass je 200 qm unbebauter Grundstücksfläche mindestens ein Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Die Anordnung kann flexibel erfolgen.

Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste). Die Anordnung kann flexibel erfolgen.

Pflanzliste (nicht abschließend):

Bäume und Heister (empfohlener StU: 10-12 cm, H 150-200 cm): Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus petraea (Traubeneiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Platanus hybridus (Platane)

Auf eine Eignung gem. GALK-Liste (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz) ist zu achten. Für die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollte zur Förderung der Insektenfauna die Gestaltung mit heimischen Blühgehölzen bzw. Ansaat blütenreicher Saatgutmischungen umgesetzt werden.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass die im östlichen Geltungsbereich befindlichen Grünstrukturen weitestgehend zu erhalten sind, sofern sie nicht für die Anlegung des Begegnungsgartens entfernt werden müssen (z.B. durch die Anlage von gestalterischen Elementen, Wegen, etc...)

Hinweis

Rodungen sind gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten dennoch Rodungen/ Rückschnittmaßnahmen in diesem Zeitraum notwendig werden, die über einen geringfügigen Rückschnitt hinausgehen, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten vorhanden sind. Bei Überschreitung der Geringfügigkeit ist ein Befreiungsantrag gem. § 67 BNatSchG zu stellen.

6 PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen

Selbstverständlich gibt es für ein solches Wohnprojekt vielfältige Standortalternativen im Stadtgebiet. Allerdings ist in vorliegendem Fall zu berücksichtigen, dass es sich um die Wiedernutzbarmachung einer nach erfolgtem Rückbau brach gefallenen Fläche in sehr guter innerstädtischer Lage handelt, so dass der Stadt Merzig sehr daran gelegen ist, diesen städtebaulichen Missstand zu beseitigen.

Hierbei wird zum einen der Zielsetzung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nachgekommen, zum anderen wird auch die Zielsetzung Innen- vor Außenentwicklung berücksichtigt.

Als Planungsalternative kommt noch die Null-Variante in Betracht. Dies würde bedeuten, dass eine Bebauung im westlichen Bereich an der Trierer Straße auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes möglich wäre. Dieser setzt ein Mischgebiet fest. Eine Bebauung des rückwärtigen Bereiches wäre demnach nicht möglich.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Innenstadt Merzig Nord“ hätte weiterhin Gültigkeit.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG

Mit Realisierung der Planung sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Zu berücksichtigen ist, dass für den Planbereich bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, der den westlichen Bereich derzeit als Mischgebiet festsetzt. D.h., die Abwägung zur generellen Inanspruchnahme, zumindest im westlichen Bereich der Fläche (an der Trierer Straße) wurde bereits an anderer Stelle getroffen.

Von einer Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch das Plangebiet ist nicht auszugehen.

Der Bebauungsplan dient dazu, zukunftsfähige und generationenübergreifende Wohnformen zu ermöglichen. Die Umgebung ist ebenfalls von gemischter Nutzung umgeben, in der Neustraße dominiert eher das Wohnen.

Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht zu erkennen.

Für das Plangebiet sind ehemalige Altlasten bekannt. Es handelt sich hier um den Standort einer ehemaligen Tankstelle. Im Zuge des Rückbaus der ehemaligen Gebäude wurden Untersuchungen durchgeführt, die vorgefundenen schädlichen Materialien wurden ordnungsgemäß entsorgt. Es ist daher davon auszugehen, dass keine negativen Auswirkungen des Schutzgutes Bodens zu erwarten sind.

Sollten im Plangebiet weitere Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt werden, sind diese gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) dem Landesamt für Umwelt- und Naturschutz anzuzeigen und unter gutachterlicher Begleitung und Dokumentation durch einen zugelassenen Sachverständigen gem. § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ordnungsgemäß zu sanieren.

Der Boden ist bereits anthropogen überformt.

Es erfolgt zwar eine zusätzliche Versiegelung, die jedoch zumindest teilweise durch die getroffenen Festsetzungen ausgeglichen werden kann. Der Begegnungsgarten, der im östlichen Plangebiet vorgesehen ist, dient der Erholung und Freizeitfunktion für die künftigen Bewohner und hat zugleich auch einen positiven Effekt auf die ökologischen Gegebenheiten.

Durch das Baugebiet ist nicht mit Beeinträchtigung des Verkehrssystems betreffend zu rechnen, da ja bereits im Bestand (zumindest für den westlichen Bereich) planungsrechtlich ein Mischgebiet festgesetzt ist. Da die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage voneinander getrennt angelegt ist, sind keine Verkehrsprobleme zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass die Trierer Straße den zusätzlich entstehenden Verkehr aufnehmen kann. Durch die Tiefgarage sowie weitere vorgesehene Stellplätze auf dem Grundstück wird sichergestellt, dass der ruhende Verkehr nicht im Straßenraum erfolgt.

Die zu überplanende Fläche ist zum Teil bereits mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan (derzeit festgesetzt: MI, 0,8) überplant. Die GRZ bleibt somit gegenüber dem rechtskräftigen Plan gleich.

Es werden dennoch grünordnerische Festsetzungen getroffen, die dafür Sorge tragen, dass der Eingriff in Natur und Landschaft sowie Klima und Lufthygiene so weit wie möglich minimiert wird. Da es sich um eine Wiedernutzung einer derzeit leer stehenden Fläche handelt, ist in Bezug auf das Klima ebenfalls nicht von nachteiligen Auswirkungen auszugehen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet, auch befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches, somit sind im Hinblick auf das Schutzgut Wasser keine sich negativ auswirkenden Veränderungen zu erwarten. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen sind keine Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten.

Innerhalb des Plangebietes sind keine höherwertigen Biotopstrukturen (z.B. § 30 Biotope, FFH-LRT, o.ä.) vorhanden. Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts oder andere Biotope sind nicht betroffen.

Dadurch kann nach derzeitigem Kenntnisstand eine Beeinträchtigung der Fauna und damit eine Verschlechterung des Erhaltungszustands von u.U. betroffenen Tierarten ausgeschlossen werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

zu erwarten, wenn Rodungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten stattfinden und die in der saP genannten Hinweise beachtet werden.

Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten. Das geplante Vorhaben fügt sich wie bereits in der Vorhabenbeschreibung geschildert in die Umgebung ein.

Mit negativen Auswirkungen auf die Erholungsfunktion ist nicht zu rechnen, da das Plangebiet bereits jetzt keine Erholungsfunktion erfüllt, die Fläche befindet sich in Privatbesitz.

Forstwirtschaftliche – und landwirtschaftliche Flächen sind von der Planung nicht betroffen.

Beeinträchtigungen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten, gleiches gilt für Kulturgüter, Sachgüter, wie z.B. Leitungen, o.ä. werden ggf. nachrichtlich im Bebauungsplan ergänzt.

Weitere Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Anhang 1: Artenschutzrechtliche Betrachtung/ Prüfung (saP)

rechtliche

Grundlagen

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge der Bebauungsaufstellung bzw. -änderung (§ 18 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken. Gem. § 44 Abs. 5 Satz 4 BNatSchG liegt bei der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten gem. BArtSchV bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens zur Umsetzung eines Bebauungsplanes kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Datengrundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die öffentlich zugänglichen Internet-Quellen des GeoPortal Saarland, Daten des Landesamtes für Umwelt und Arbeitsschutz, weitere aktuelle Daten zum Vorkommen relevanter Arten im Saarland (u.a. Verbreitungsatlanen, ABSP), allgemein anerkannte wissenschaftliche Erkenntnisse zur Autökologie, zu den Habitatansprüchen und zur Lebensweise der Arten sowie eine Begehung vor Ort.

Prüfung

Der Prüfung müssen solche Arten nicht unterzogen werden, für die eine Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Bei der Prüfung werden die einzelnen relevanten Artengruppen der FFH-RL bzw. der VS-RL berücksichtigt und eine Betroffenheit anhand der derzeit bekannten Verbreitung, der innerhalb des Plangebiets vorhandenen Habitatstrukturen und deren Lebensraumeignung für die jeweilige relevante Art einer Tiergruppe, einem konkreten Nachweis im Plangebiet sowie ggf. durchzuführender Maßnahmen (Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichmaßnahmen) bewertet.

Dazu reicht i.d.R. eine bloße Potenzialabschätzung aus (BayVerfGH, Entscheidung v. 03.12.2013 - Vf.8-VII-13, BayVBl. 2014, 237 (238)).

Hinweis

Die artenschutzrechtliche Bewertung bezieht sich grundsätzlich auf die ökologische Situation und Habitatausprägung zum Zeitpunkt der Datenauswertung oder der örtlichen Erhebung. Änderungen der vorhandenen ökologischen Strukturen des Untersuchungsgebietes können nicht abgeschätzt oder bei der Bewertung berücksichtigt werden. Veränderungen der örtlichen Lebensraumstrukturen können in Einzelfällen dazu führen, dass sich neue Arten im Plangebiet einfinden bzw. Arten nicht mehr vorhanden sind, falls zwischen der artenschutzrechtlichen Prüfung und dem tatsächlichen Eingriff mehrere Vegetationsperioden vergehen.

Entsprechend wird durch die artenschutzrechtliche Prüfung der aktuelle ökologische Zustand des Plangebietes bewertet und nicht der ökologische Zustand zum Zeitpunkt des Eingriffs (z.B. Erschließung, Baufeldräumung, etc.)

Tabelle 1: kurze tabellarische artenschutzrechtliche Prüfung

| Gruppen | Relevanz / Betroffenheit | Anmerkungen |
|---|---|---|
| <i>Gefäßpflanzen</i> | keine Betroffenheit | keine Vegetationsstrukturen für planungsrelevante Gefäßpflanzen im Geltungsbereich |
| <i>Weichtiere, Rundmäuler, Fische</i> | keine Betroffenheit | keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld |
| <i>Käfer</i> | keine Betroffenheit | keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld |
| <i>Libellen</i> | keine Betroffenheit | keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld |
| <i>Schmetterlinge</i> | Keine Betroffenheit | keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld |
| <i>Amphibien</i> | keine Betroffenheit | keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld |
| <i>Reptilien</i> | potenzielle Betroffenheit | Die Rohbodenflächen und spärlich bewachsenen Ruderalflächen bieten planungsrelevanten Arten potenzielle Habitate |
| <i>Säugetiere (Fledermäuse)</i> | potenzielle Betroffenheit | Innerhalb des Plangebietes sind Gebäudestrukturen vorhanden, die grundsätzlich als Quartiere oder Wochenstuben für synanthrope Fledermäuse geeignet sind. |
| weitere Säugetierarten Anh. IV FFH-RL | keine Betroffenheit | keine geeigneten Lebensraumstrukturen für Biber, Wildkatze oder Haselmaus im Eingriffsbereich |
| <i>Geschützte Vogelarten Anh. 1 VS-RL</i> | keine Betroffenheit | keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld |
| <i>Sonst. europäische Vogelarten</i> | keine erheblichen negativen Auswirkungen auf europäische Vogelarten | Im Eingriffsbereich und den daran angrenzend vorhandenen Lebensraumstrukturen sind allgemein häufige und weit verbreitete europäische Vogelarten zu erwarten, die i.d.R. lokale Habitatverluste gut ausgleichen können. |

Ergebnis Nach Auswertung der Datenlage sind planungsrelevante Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. des Anhang I der VS-Richtlinie im übergeordneten Planungsraum bekannt. Innerhalb des Plangebietes finden sich potenziell geeignete Habitatstrukturen für planungsrelevante Arten des Anh. IV der FFH-RL.

Reptilien

Die Rohbodenbereiche, Schotterflächen, Böschungen und Ruderalflächen des Plangebietes bilden durchaus geeignete Habitate für planungsrelevante Reptilienarten. Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungskörpers sind hier allerdings lediglich potenzielle Vorkommen der Mauereidechse zu erwarten. Im Rahmen einer örtlichen Begehung konnten jedoch keine Nachweise der Art erbracht werden.

Fledermäuse

Innerhalb des Plangebietes ist ein Gebäude vorhanden, welches synanthropen Arten als Quartier oder gar Wochenstube dienen könnte. Es ist nicht auszuschließen, dass sich auch im Umfeld des Plangebietes Baum- oder Gebäudequartiere synanthroper Arten befinden, deren Aktivitätsradius sich bis ins Plangebiet erstreckt.

Avifauna

Aufgrund der innerstädtischen Lage sind innerhalb des Plangebietes generell eher störungstolerante Arten zu erwarten. Dabei handelt es sich in der Regel um allgemein häufige und nicht gefährdete Arten, deren Erhaltungszustand sich durch den Verlust einzelner Lebensräume nicht erheblich verschlechtert.

Dennoch sind innerhalb des Plangebiets geeignete Habitatstrukturen für gebäudebewohnende Arten vorhanden. Aus diesem Grund kann ein Vorkommen planungsrelevanter Brutvogelarten nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Von einer erheblichen Beeinträchtigung ist hierbei jedoch nicht auszugehen, da in der näheren Umgebung des Plangebietes ähnliche Strukturen vorhanden sind.

Maßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten getroffen werden, um Konflikte zu vermeiden:

- Rodungs-/ Freistellungsarbeiten bzw. umfassender Rückschnitt an angrenzenden Bäumen dürfen nur im gem. BNatSchG vorgegebenen Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.
- Um eine mögliche Betroffenheit von Reptilien auszuschließen, sollten vor Baubeginn Erhebungen zur Untersuchung potenzieller Vorkommen oder zumindest eine vorherige Kontrolle des Baufeldes stattfinden
- Das Gebäude innerhalb des Plangebietes sollte vor Abriss auf einen Besatz durch Fledermäuse und Brutvögel überprüft werden.

Durch das geplante Vorhaben werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig, wenn die o.a. Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population relevanter Arten zu erwarten, wenn die gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiten eingehalten werden.

Ausnahmegenehmigungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

**Quellen-
verzeichnis**

- BEZZEL, E. (1993): Kompendium der Vögel Mitteleuropas, Passeres-Singvögel
- BOS, J.; BUCHHEIT, M.; AUSTGEN, M.; MARKUS AUSTGEN; ELLE, O. (2005): Atlas der Brutvögel des Saarlandes. Ornithologischer Beobacherring Saar (Hrsg.), Atlantenreihe Bd. 3
- BÜCHNER, S. & JUSKAITIS, R. (2010): Die Haselmaus
- DELATTINIA - ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR TIER- UND PFLANZENGEOGRAPHISCHE HEIMAT-FORSCHUNG IM SAARLAND E.V.: [http://www.delattinia.de/...](http://www.delattinia.de/)
- Faltblatt Heldbock: www.umwelt.sachsen.de/lfug
- FloraWeb: [http://www.floraweb.de/MAP/...](http://www.floraweb.de/MAP/)
- GeoPortal: Saarland [http://geoportal.saarland.de/portal/de/...](http://geoportal.saarland.de/portal/de/)
- HERRMANN, M. (1990): Säugetiere im Saarland; Verbreitung, Gefährdung, Schutz
- Hirschkaefer-Steckbrief der AGNU Haan e.V.: <http://www.agnu-haan.de/hirschkaefer/>
- insekten box: <http://www.insektenbox.de/kaefer/heldbo.htm>
- MINISTERIUM FÜR UMWELT DES SAARLANDES UND DELATTINIA: „Rote Listen gefährdeter Pflanzen und Tiere des Saarlandes“, Atlantenreihe Band 4, Saarbrücken 2008
- Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr (Hrsg.), Daten zum Arten- und Biotopschutz im Saarland (ABSP – Arten- und Biotopschutzprogramm Saarland unter besonderer Berücksichtigung der Biotopverbundplanung, Fachgutachten) + Gewässertypenatlas des Saarlandes, Saarbrücken 1999
- Moose Deutschland: <http://www.moose-deutschland.de/> (...)
- NABU Landesverband Saarland, Biber AG; Die Verbreitung des Bibers (*Castor fiber albus*) im Saarland: [http://www.nabu-saar.de/...](http://www.nabu-saar.de/)
- SAUER, E. (1993): Die Gefäßpflanzen des Saarlandes (mit Verbreitungskarten), Schriftenreihe „Aus Natur und Landschaft im Saarland“, Sonderband 5, MfU Saarland / DELATTINIA e.V. (Hrsg.)
- Steckbrief zur FFH-Art 1079, Copyright LUWG - Stand: 23.11.2010
- TROCKUR, B. et al. 2010, Atlas der Libellen, Fauna und Flora der Großregion, Bd. 1, Hrsg.: Zentrum f. Biodokumentation, Landsweiler-Reden
- WERNER, A. (2019): Lepidoptera-Atlas 2018. Verbreitungskarten Schmetterlinge (Lepidoptera) im Saarland und Randgebieten.