

**Untersuchungsgebiet „Innenstadt Merzig“ in der Kreisstadt Merzig,
Kernstadt Merzig;
Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen nach
§ 141 Abs. 3 BauGB zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit im
Rahmen der Erstellung eines integrierten städtebaulichen
Entwicklungskonzeptes**

<i>Dienststelle:</i> 311 Stadtplanung und Umwelt	<i>Datum:</i> 02.06.2022
<i>Beteiligte Dienststellen:</i>	

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

Beschlussvorschlag

Gemäß § 141 Abs. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen, wird der Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit für das Untersuchungsgebiet/ ISEK-Gebiet „Innenstadt Merzig“ in der Kernstadt Merzig beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich des Untersuchungsbereichs mit einer Größe von ca. 138 Hektar entspricht dem ISEK-Gebiet und umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im anliegenden Lageplan (Quelle: Kreisstadt Merzig; Geobasisdaten, @ LVGL MZG 007/04) durch eine Umgrenzungslinie abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

Sachverhalt

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

2 Nr. 1 BauGB vor.

Nach Art. 1 Abs. 1 der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2021 ist das Fördergebiet (ISEK-Gebiet) räumlich abzugrenzen; die räumliche Abgrenzung kann gem. Art. 8 Abs. 2 als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB erfolgen. Dies ist von der Kreisstadt Merzig beabsichtigt.

Die vorläufigen Ziele und Zwecke der Sanierung entsprechen den Zielen des ISEKs und werden, wie folgt, ergänzt:

- Stärkung der Kreisstadt Merzig als „grüner“ Freizeit-, Wohn- und Arbeitsstandort mit guter Verkehrsanbindung sowie mit gut ausgebauten und sicheren innerörtlichen Wegeverbindungen und vielfältigen Integrations- und Mobilitätsangeboten
- Auf Basis einer ökologisch orientierten Stadtentwicklung, die „grüne“ statt „graue“ Stadtentwicklung forciert, soll eine umweltsensible Qualifizierungsoffensive Impulse für die Vitalisierung von urbanem Grün setzen. Die Innenstadt soll langfristig nachhaltig und klimaangepasst umgestaltet werden; auch die Übertragung einer ökologisch orientierten Planung auf Gebäude- und Verkehrsplanung bietet weitreichende Potenziale.
- Beseitigung von Leerständen und Nutzungskonflikten, insbesondere in den Bereichen Gewerbegebiet „Marbach“, Gemengelage „Zum Schlachthof“ und in der Trierer Straße mit Modernisierungen/ Umbau/ Neuordnung/ Neubebauung - bedarfsorientiert (u.a. sozialer Wohnraum) und klimagerecht
- Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen sowie stadtbildgerechte Gestaltung der Bausubstanz einschließlich der Gebäudevorflächen; hierzu zählt auch die Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse - insbesondere in Bezug auf die Wohnanlage „Saarbrücker Allee 32-53“ (sofern sanierungsfähig)
- Anpassung des öffentlichen und privaten Raums einschließlich des Gebäudebestandes an die Bedürfnisse insbesondere von Senioren, Familien (u.a. Barrierefreiheit) und Berufspendlern
- Schaffung adäquater Wohn- und Betreuungsangebote (Umnutzung von Gebäuden, Serviceleistung)
- Energetische Sanierung
- Erhalt von Baudenkmalern und stadtbildprägenden Gebäuden, Wiederherstellung potenziell stadtbildprägender Gebäude
- Rückbau nicht benötigter Bausubstanz mit Neuordnung/ Neubebauung (verbesserte Freiraumqualität)
- Erhöhung der Wohn- und Arbeitsumfeldqualität: Wohn- und Arbeitsumfeldverbesserung, Aufwertungsmaßnahmen im privaten Raum
- Verbesserung der Attraktivität des öffentlichen Raumes, stadtoökologische Maßnahmen, Steigerung der Vitalität der Innenstadt
- Weiterentwicklung des Areals vom Stadtpark bis zum Tierpark (Arche-Park) hin zu einem nach außen hin als Einheit wahrnehmbaren Freizeit- und Naherholungspark als Bestandteil des „Saarparks“ mit hoher Aufenthaltsqualität - sowohl für die Einwohner/innen als auch für die Besucher/innen der Kreisstadt Merzig
- Stärkung der Kreisstadt Merzig als „grüne“ und klimagerechte Einkaufsstadt

Hinweise für die Beschlussgremien:

1. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird (vgl. § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB), wobei die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse (auch Einsatz öffentlicher Mittel, Maßnahmen der Kommune) lie-

gen muss (vgl. § 136 Abs. 1 BauGB). Ziel ist, die Mängel der vorhandenen Bebauung und sonstiger Gebietsbeschaffenheit zu beseitigen und das Gebiet der vorgesehenen künftigen Funktion anzupassen. Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete können einen öffentlichen Investitionsbereich mit hohen direkten und indirekten Anstoßwirkungen, auch für die Bauwirtschaft, bieten. So können Bürger und Investoren als Grundstückseigentümer in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet unter Berücksichtigung der Voraussetzungen auch erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten (§§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz) in Anspruch nehmen. Sie stellen einen Anreiz dar, in die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden zu investieren.

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

Zeitpunkt ist § 15 BauGB auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden.

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

Anlage/n

- 1 Lageplan (öffentlich)