

## **Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB „Wohnquartier Staatterweg“ im Stadtteil Schwemlingen; Einleitung des Verfahrens, öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden**

<i>Dienststelle:</i> 311 Stadtplanung und Umwelt	<i>Datum:</i> 21.06.2022
<i>Beteiligte Dienststellen:</i>	

<i>Beratungsfolge</i>	Ö / N
Ortsrat Schwemlingen (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 Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnquartier Staatterweg“ im Stadtteil Schwemlingen im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB beschlossen.
2. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen am Stauden“, 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 Kalodion GmbH, Unter den Linden 10, 10117 Berlin, hat mit Schreiben vom 21. Juni 2022 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens beantragt. Maßgebliches Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Wohnanlage, bestehend aus 7 modernen, barrierefreien Mehrfamilienhäusern unter Berücksichtigung sowohl ökologischer als auch sozialer Gesichtspunkte.

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 auf Einleitung des Verfahrens vom 21.06.2022 (öffentlich)
- 2 Geltungsbereich (öffentlich)
- 3 Entwurf des Bebauungsplanes (öffentlich)
- 4 Entwurf der Begründung (öffentlich)

Kreisstadt Merzig  
Herrn Bürgermeister  
Marcus Hoffeld  
Rathaus  
Brauerstraße 5  
66663 Merzig

Dienstag, 21. Juni 2022

**AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES MIT  
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN „WOHNQUARTIER STAADTERWEG“ IN  
DER KREISSTADT MERZIG, STADTTEIL SCHWEMLINGEN - ANTRAG AUF  
EINLEITUNG EINES SATZUNGSVERFAHRENS GEM. § 12 BAUGB**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die Vorhabenträgerin, die Kalodion Fonds XIX (Schwemlingen) GmbH & Co. KG, Chausseestraße 119, 10115 Berlin, vertreten durch ihre persönlich haftende Gesellschafterin Kalodion Geschäftsführung GmbH, die wiederum vertreten durch ihren einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer David Zimmer, beabsichtigt, im Stadtteil Schwemlingen die Errichtung eines ökologisch nachhaltigen Wohnquartiers.

Das Plangebiet befindet sich inmitten des Siedlungskörpers des Stadtteils Schwemlingen, angrenzend zur Rosenstraße und Sebastianstraße im Westen sowie dem Staadterweg im Süden. Die Bestandsgebäude (ehemaliger Steinmetzbetrieb und Wohngebäude) werden im Rahmen der Realisierung rückgebaut. Es handelt sich somit um eine bereits bebaute Fläche in integrierter Stadteillage.

Das in Merzig – Schwemlingen geplante Wohnquartier mit insgesamt bis zu 60 Wohnungen verteilt sich auf sieben Einzelgebäude, die auf einer gemeinsamen Tiefgarage als Sockelgeschoss sitzen. Die Gebäude weisen je drei Vollgeschosse auf, wobei die oberste Etage immer auf einer Seite einrückt wodurch sich Platz für großzügige Dachterrassen sowie begrünte Flächen ergeben. Das Quartier entsteht auf einer ca. 7.350 m<sup>2</sup> großen, ehemals gewerblich genutzten Fläche entlang der Straße „Staadterweg“ und „Rosenstraße“ und folgt somit der bereits größtenteils vorhandenen Nutzung, dem Wohnen. Die einzelnen Gebäude Haus A bis G werden jeweils über ein zentrales Treppenhaus von der Tiefgarage bis in das 2.Obergeschoss barrierefrei erschlossen.

Die Wohnungsgrößen reichen von 60 bis 160 m<sup>2</sup>. Alle Wohnungen verfügen über einen eigenen Freisitz in Form einer ebenerdigen Loggia im Erdgeschoss mit vereinzelt angrenzender Gartenfläche, einer Loggia im Obergeschoss oder einer großzügigen Dachterrasse im Penthouse.



In den Häusern A, B und E werden sich, nach aktuellem Stand der Planung, jeweils zwei Wohneinheiten im Erd- und Obergeschoss sowie eine Penthousewohnung im 2. Obergeschoss befinden. In den Häusern C, D, F und G hingegen jeweils drei Wohneinheiten im Erdgeschoss, vier Wohneinheiten im 1. Obergeschoss sowie zwei Penthousewohnungen im 2. Obergeschoss. Die barrierefreien Wohnungen verteilen sich gleichmäßig über alle Etagen, damit Wohnungen unterschiedlichster Größe diesen Anforderungen gerecht werden. Bei der Realisierung des Projektes wird die Schaffung von Sozialwohnungen berücksichtigt. So gibt es in jedem Haus eine dieser Art.

Im Untergeschoss bzw. in der Tiefgarage sind neben 78 Stellplätzen, davon 13 barrierefrei, die Nebenräume wie Technik, Hausmeister, Fahrradräume, Abstellräume für die jeweiligen Wohnungen und Müllräume vorgesehen.

Aufgrund der Vielzahl an notwendigen Stellplätzen werden diese größtenteils in der Tiefgarage untergebracht, um den ruhenden Verkehr im öffentlichen Raum so gering wie möglich zu halten. Bei der Erstellung der Außenstellplätze wird die Verwendung eines ökologischen und versickerungsfähigen Pflasters bevorzugt.

Zur Realisierung eines ansprechenden Außenraums erstreckt sich ein begrünter Fußgängerbereich vom Staadterweg bis hin zum hintersten Haus. Der Bereich wird von Pflanzbeeten begleitet, in denen hochstämmige Bäume Platz finden und die zugleich als Sitzgelegenheit genutzt werden können. Der Fußgängerbereich soll einen Aufenthaltsort für die Bewohner des Quartiers bieten und zum Verweilen einladen. Bei der Durchgrünung des Quartiers spielen auch die Gartenflächen zwischen den Gebäuden sowie die Begrünung der Flachdachflächen eine bedeutende Rolle.

Die Erschließung der Fläche ist über die Rosenstraße und den Staadterweg gesichert. Die erforderlichen Stellplätze können vollständig auf dem Grundstück organisiert werden.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Plangebiets nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Danach ist das Vorhaben nicht realisierungsfähig. Deshalb bedarf es der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnquartier Staadterweg“.

Die zu überplanende Fläche hat eine Größe von ca. 7.350 m<sup>2</sup>. Die Vorhabenträgerin ist, mit Ausnahme der Parzelle 153/28 (Trafostation), Eigentümerin der Parzellen. Die genauen Grenzen der zu überplanenden Fläche können dem beigefügten Lageplan entnommen werden.

Da es sich bei der Maßnahme um eine Nachverdichtung des Bestandes handelt, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche dar. Somit ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

Die Kalodion GmbH, Am Tocksberg 1b, 66663 Merzig, beantragt hiermit die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnquartier Staadterweg“ und damit die Einleitung des entsprechenden Verfahrens nach § 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen. Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Die Vorhabenträgerin erklärt sich hiermit bereit, die Kosten der Planung zu übernehmen. Außerdem verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, das Vorhaben innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist zu verwirklichen. Genaue



Kalodion GmbH · Unter den Linden 10 · 10117 Berlin

vertragliche Regelungen sollen im zu schließenden Durchführungsvertrag getroffen werden, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan und damit Voraussetzung für die Satzung ist.

Für weitere Rückfragen stehen die Unterzeichner Ihnen und dem zuständigen Ausschuss gerne zur Verfügung.

Über eine kurzfristige, positive Antwort würden wir uns sehr freuen.

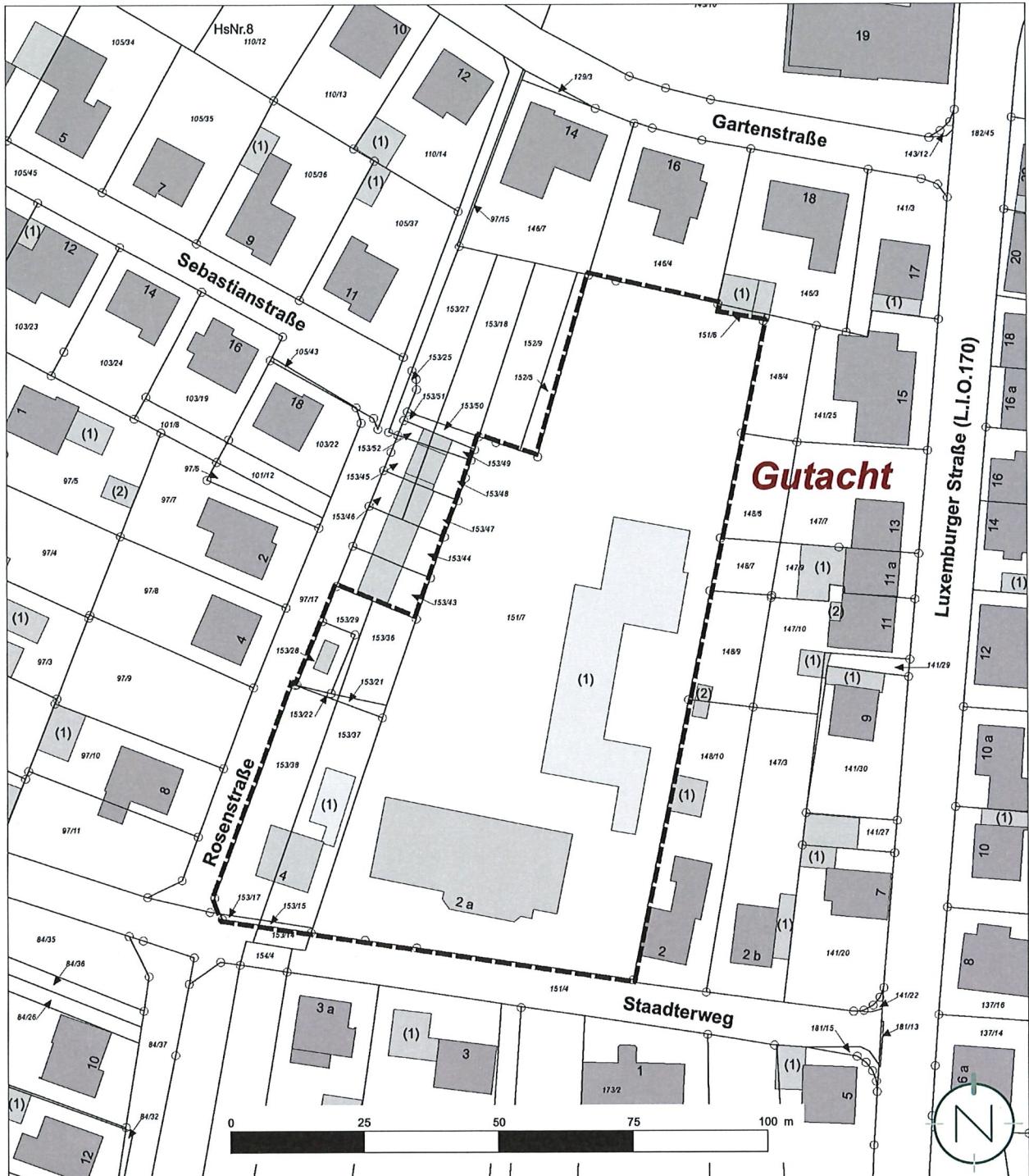
Mit freundlichen Grüßen



David Zimmer

# LAGEPLAN, OHNE MAßSTAB

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnquartier Stadterweg“ in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Schwemlingen

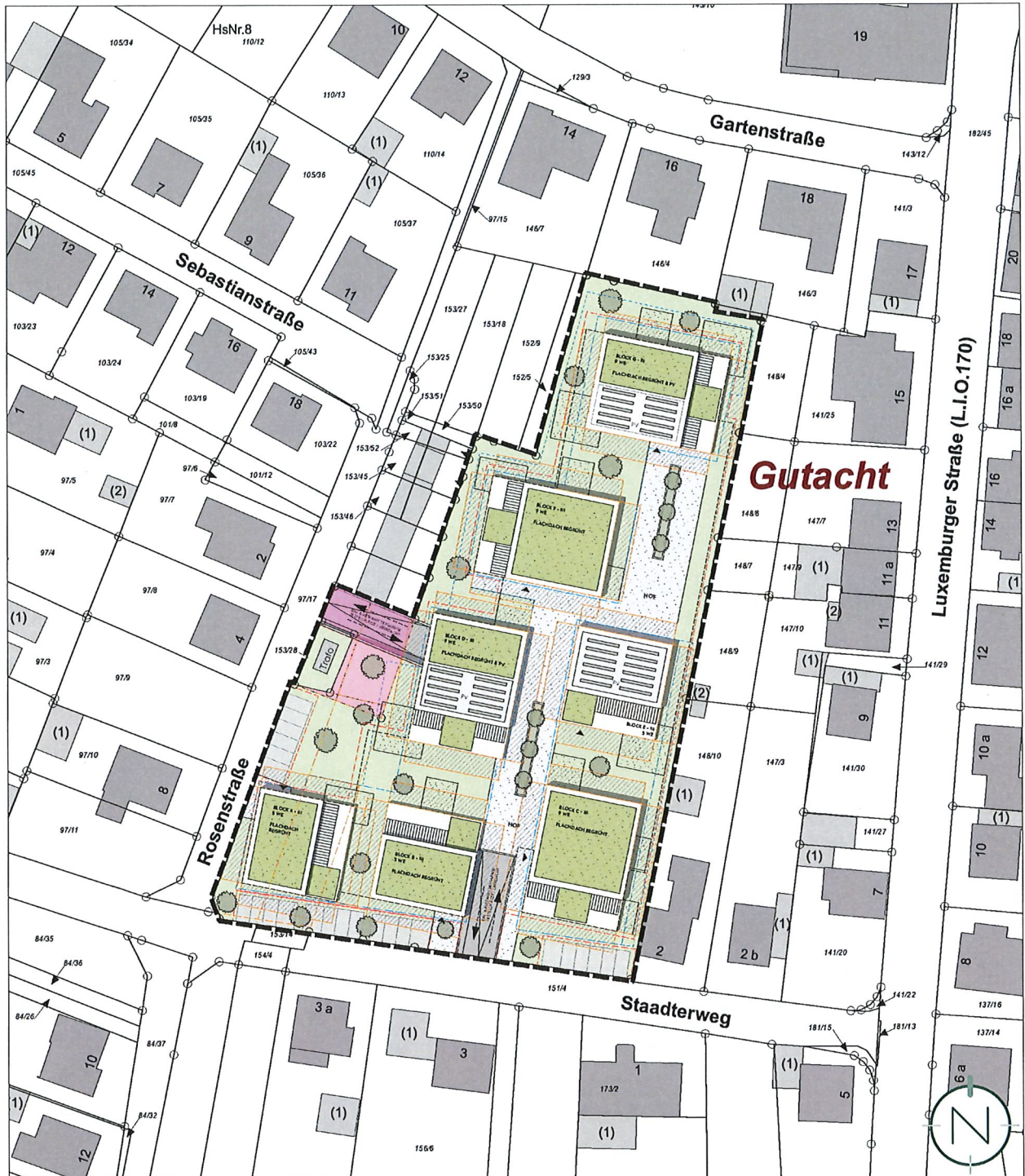


Quelle und Stand Katastergrundlage: LVGL, 20.04.2022; Bearbeitung: Kernplan; Stand: 20.06.2022



# LAGEPLAN, OHNE MAßSTAB

Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnquartier Stadterweg“ in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Schwemlingen

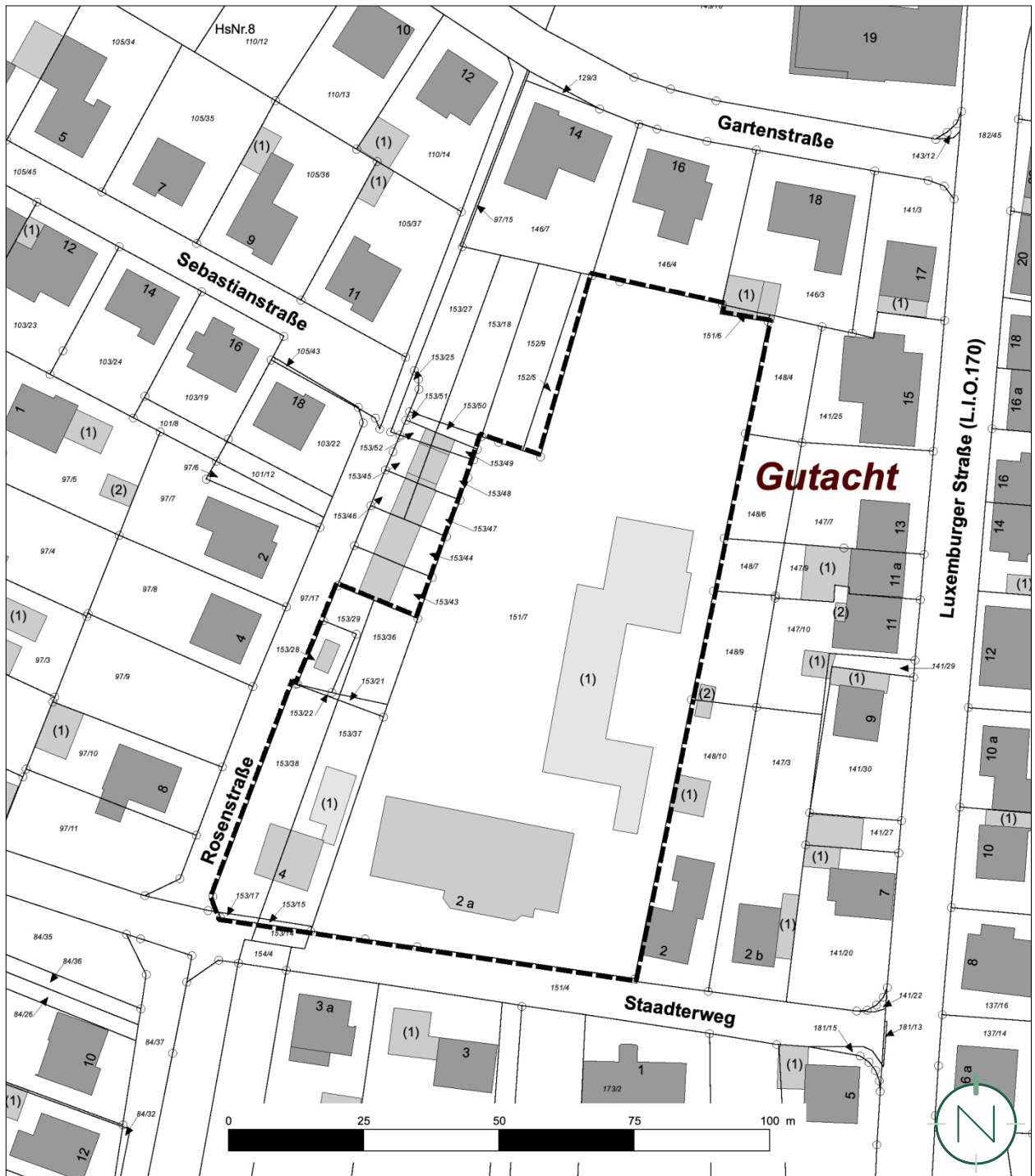


Quelle: BOCHEM.SCHMIDT ARCHITEKTEN; Stand: 06/2022

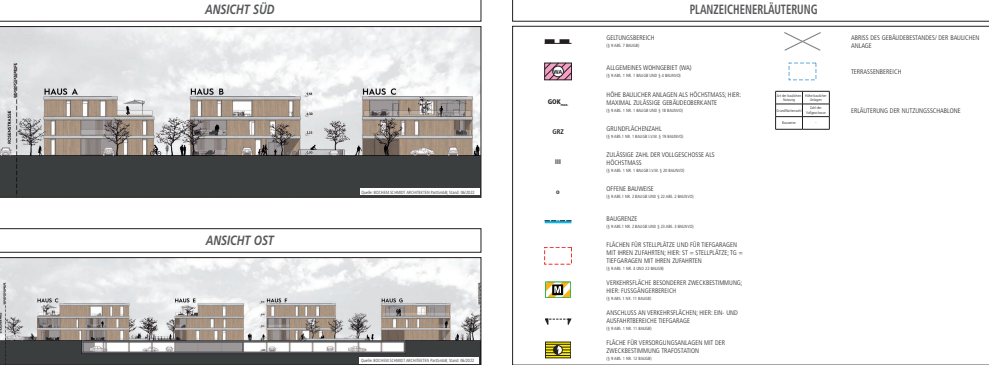
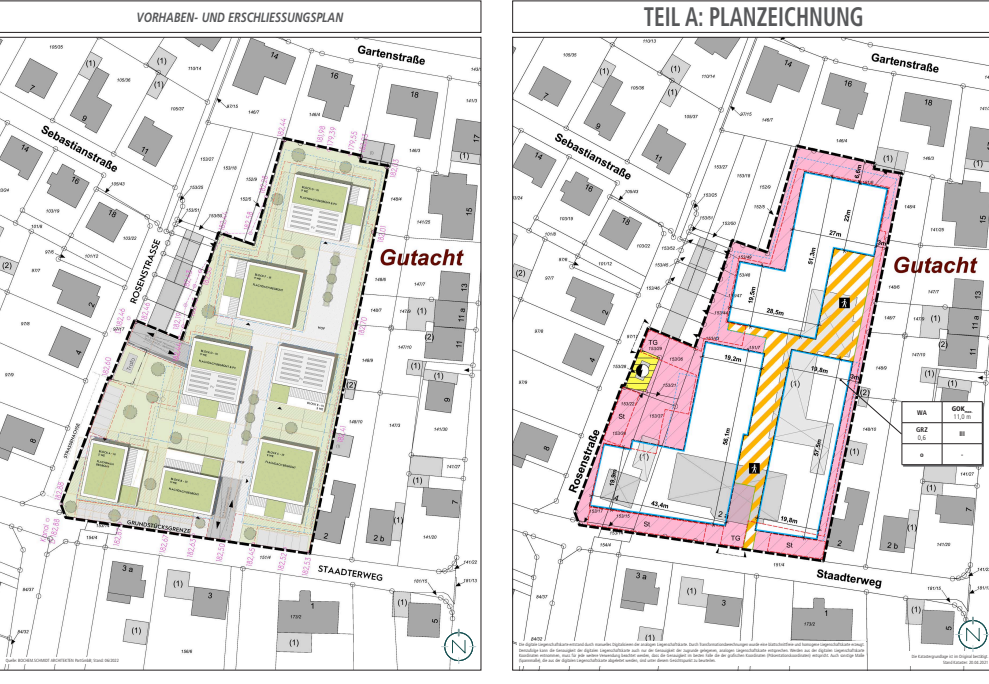


# LAGEPLAN, OHNE MASSSTAB

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnquartier Stadterweg“ in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Schwemlingen



Quelle und Stand Katastergrundlage: LVGL, 20.04.2022; Bearbeitung: Kernplan; Stand: 20.06.2022



## TEIL B: TEXTTEIL

### FESTSETZUNGEN (ANALOG § 9 BAUGB + BAUNVO)

- BAUPLANRECHNERE**  
FESTLEGENDE MITTEL UND ZWECKEN  
ANALOG § 9 ABS. 1 BAUGB V. 19 AS. 2 BAUGB
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
ANALOG § 9 ABS. 1 NUTZG.  
V. 19 BAUNVO
- ALLGEMEINES WOHNBEZIEH (OW)**  
ANALOG § 10 BAUNVO
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
ANALOG § 9 ABS. 1 NUTZG.  
V. 19 BAUNVO
- HOCHTASSELN ZAHLE DER WOHNUNGEN IM WOHNBEZIEH**  
ANALOG § 9 ABS. 1 NUTZG.  
V. 19 BAUNVO
- VERFAHRENSBEZOGENE DRECKSTREMMUNG**  
HIER FUGGANGSBEREICH  
ANALOG § 9 ABS. 1 NUTZG.  
V. 19 BAUNVO
- ANSCHLUSS AN VERKEHRSLÄCHEN; HER- UND AUSFAHRENDEN VERKEHRSGANGEN**  
ANALOG § 9 ABS. 1 NUTZG.  
V. 19 BAUNVO
- FLÄCHE FÜR VERSEHRUNGSGANGEN MIT DER DRECKSTREMMUNG TRAFFIKATION**  
ANALOG § 9 ABS. 1 NUTZG.  
V. 19 BAUNVO
- MAXIMALEM ZUM LÖSUNG VON PRÜFE UND ZUM BEWERTUNG VON ZEICHNUNGEN**  
ANALOG § 9 ABS. 1 NUTZG.  
V. 19 BAUNVO
- ANPLANDEN VON BAUMEN, STRÄUCHEN UND SONSTIGEN PFLANZEN**  
ANALOG § 9 ABS. 1 NUTZG.  
V. 19 BAUNVO
- ZAHLE DER VOLLESGROSSE**  
ANALOG § 9 ABS. 1 NUTZG.  
V. 19 BAUNVO
- BAUWEISE**  
ANALOG § 9 ABS. 1 NUTZG.  
V. 19 BAUNVO
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
ANALOG § 9 ABS. 1 NUTZG.  
V. 19 BAUNVO
- ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKTEILE**  
ANALOG § 9 ABS. 1 NUTZG.  
V. 19 BAUNVO
- GRÄZIERGEBIET**  
ANALOG § 9 ABS. 1 NUTZG.  
V. 19 BAUNVO

## TEIL C: PLANZEICHNUNG

### FESTSETZUNGEN (ANALOG § 9 BAUGB + BAUNVO)

- BAUPLANRECHNERE**  
FESTLEGENDE MITTEL UND ZWECKEN  
ANALOG § 9 ABS. 1 BAUGB V. 19 AS. 2 BAUGB
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
ANALOG § 9 ABS. 1 NUTZG.  
V. 19 BAUNVO
- ALLGEMEINES WOHNBEZIEH (OW)**  
ANALOG § 10 BAUNVO
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
ANALOG § 9 ABS. 1 NUTZG.  
V. 19 BAUNVO
- HOCHTASSELN ZAHLE DER WOHNUNGEN IM WOHNBEZIEH**  
ANALOG § 9 ABS. 1 NUTZG.  
V. 19 BAUNVO
- VERFAHRENSBEZOGENE DRECKSTREMMUNG**  
HIER FUGGANGSBEREICH  
ANALOG § 9 ABS. 1 NUTZG.  
V. 19 BAUNVO
- ANSCHLUSS AN VERKEHRSLÄCHEN; HER- UND AUSFAHRENDEN VERKEHRSGANGEN**  
ANALOG § 9 ABS. 1 NUTZG.  
V. 19 BAUNVO
- FLÄCHE FÜR VERSEHRUNGSGANGEN MIT DER DRECKSTREMMUNG TRAFFIKATION**  
ANALOG § 9 ABS. 1 NUTZG.  
V. 19 BAUNVO
- MAXIMALEM ZUM LÖSUNG VON PRÜFE UND ZUM BEWERTUNG VON ZEICHNUNGEN**  
ANALOG § 9 ABS. 1 NUTZG.  
V. 19 BAUNVO
- ANPLANDEN VON BAUMEN, STRÄUCHEN UND SONSTIGEN PFLANZEN**  
ANALOG § 9 ABS. 1 NUTZG.  
V. 19 BAUNVO
- ZAHLE DER VOLLESGROSSE**  
ANALOG § 9 ABS. 1 NUTZG.  
V. 19 BAUNVO
- BAUWEISE**  
ANALOG § 9 ABS. 1 NUTZG.  
V. 19 BAUNVO
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
ANALOG § 9 ABS. 1 NUTZG.  
V. 19 BAUNVO
- ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKTEILE**  
ANALOG § 9 ABS. 1 NUTZG.  
V. 19 BAUNVO
- GRÄZIERGEBIET**  
ANALOG § 9 ABS. 1 NUTZG.  
V. 19 BAUNVO

## FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRÄCHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB V. 19 AS. 1 BAUNVO UND SWG)

- Ausschlusspflicht (§ 9 Abs. 4 BaugB v. 19 AS. § 14 StadRStättG Wasserschutz)**
  - Die Entschleunigung ist im Nachbereich, da die Freigabe von 1999 beibehalten wird.
  - Die Entschleunigung ist mit den Stadtteilen Merzig abzustimmen.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BaugB v. 19 AS. § 14 St. 1 BaunVO)**
  - Laufzettel: Als Dachformen und Dachneigungen dürfen nur eine Dachneigung von > 20° zulässig sein.
  - Dachstuhltragwerke sind mit einer Neigung von weniger als 20° und bei einer Neigung von weniger als 20° zu realisieren, ebenso wie tragende und Stützwerke. Die Neigung der Tragwerke ist mit einer Neigung von weniger als 20° zu realisieren. Die Neigung der Tragwerke ist mit einer Neigung von weniger als 20° zu realisieren.
  - Die Dachstuhltragwerke sind mit einer Neigung von weniger als 20° zu realisieren.
  - Die Dachstuhltragwerke sind mit einer Neigung von weniger als 20° zu realisieren.
- Hochtasselnzahl der Wohnungen im Wohnbereich (§ 9 Abs. 1 NutzG v. 19 BaunVO)**
  - Die Höchsttasselnzahl der Wohnungen im Wohnbereich ist auf 10 festzusetzen.
- Verfahrensbezogene Dreckstimmung hier Fuggangsbereich (§ 9 Abs. 1 NutzG v. 19 BaunVO)**
  - Die Verfahrensbezogene Dreckstimmung hier Fuggangsbereich ist auf 10 festzusetzen.
- Anschluss an Verkehrsflächen; Her- und Ausfahrtende Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 NutzG v. 19 BaunVO)**
  - Die Anschluss an Verkehrsflächen; Her- und Ausfahrtende Verkehrsflächen ist auf 10 festzusetzen.
- Fläche für Verschlussgang mit der Dreckstimmung Trafikation (§ 9 Abs. 1 NutzG v. 19 BaunVO)**
  - Die Fläche für Verschlussgang mit der Dreckstimmung Trafikation ist auf 10 festzusetzen.
- Maximales zum Lösung von Prüfe und zum Bewertung von Zeichnungen (§ 9 Abs. 1 NutzG v. 19 BaunVO)**
  - Das Maximales zum Lösung von Prüfe und zum Bewertung von Zeichnungen ist auf 10 festzusetzen.
- Anplanden von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen (§ 9 Abs. 1 NutzG v. 19 BaunVO)**
  - Die Anplanden von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen ist auf 10 festzusetzen.
- Zahl der Vollgesosse (§ 9 Abs. 1 NutzG v. 19 BaunVO)**
  - Die Zahl der Vollgesosse ist auf 10 festzusetzen.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 NutzG v. 19 BaunVO)**
  - Die Bauweise ist auf 10 festzusetzen.
- Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 NutzG v. 19 BaunVO)**
  - Die Mass der baulichen Nutzung ist auf 10 festzusetzen.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücke (§ 9 Abs. 1 NutzG v. 19 BaunVO)**
  - Die Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücke ist auf 10 festzusetzen.
- Grätzgebiet (§ 9 Abs. 1 NutzG v. 19 BaunVO)**
  - Das Grätzgebiet ist auf 10 festzusetzen.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

- Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BaugB v. 19 AS. § 14 StadRStättG Wasserschutz)**
  - Die Nachrichtliche Übernahme ist im Nachbereich, da die Freigabe von 1999 beibehalten wird.
  - Die Nachrichtliche Übernahme ist mit den Stadtteilen Merzig abzustimmen.
- Verfahrensvermerke**
  - Die Verfahrensvermerke sind im Nachbereich, da die Freigabe von 1999 beibehalten wird.
  - Die Verfahrensvermerke sind mit den Stadtteilen Merzig abzustimmen.
- Hinweise**
  - Die Hinweise sind im Nachbereich, da die Freigabe von 1999 beibehalten wird.
  - Die Hinweise sind mit den Stadtteilen Merzig abzustimmen.
- Wohnortstadt**
  - Die Wohnortstadt ist im Nachbereich, da die Freigabe von 1999 beibehalten wird.
  - Die Wohnortstadt ist mit den Stadtteilen Merzig abzustimmen.
- Schwelllingen**
  - Die Schwelllingen sind im Nachbereich, da die Freigabe von 1999 beibehalten wird.
  - Die Schwelllingen sind mit den Stadtteilen Merzig abzustimmen.
- Plamberg**
  - Die Plamberg sind im Nachbereich, da die Freigabe von 1999 beibehalten wird.
  - Die Plamberg sind mit den Stadtteilen Merzig abzustimmen.
- Ripplingen**
  - Die Ripplingen sind im Nachbereich, da die Freigabe von 1999 beibehalten wird.
  - Die Ripplingen sind mit den Stadtteilen Merzig abzustimmen.

# Wohnquartier Staadterweg

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Schwemlingen

ENTWURF



23.06.2022

KERN  
PLAN



# Wohnquartier Staadterweg

## Im Auftrag der:

Kalodion GmbH  
Am Tocksberg 1b  
66663 Merzig

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Kreisstadt Merzig:

Kreisstadt Merzig  
Braucherstraße 5  
66663 Merzig

## IMPRESSUM

Stand: 23.06.2022, Entwurf

## Verantwortlich:

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

## Projektleitung:

Daniel Steffes, M.A. Geograph

## 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

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Das Projekt	14
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	17
Auswirkungen der Planung, Abwägung	21

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Vorhabenträgerin, die Firma Kalodion GmbH plant im Stadtteil Schwemlingen der Kreisstadt Merzig die Errichtung eines ökologisch nachhaltigen Wohnquartiers mit insgesamt bis zu 60 Wohneinheiten und einer zusammenhängenden Tiefgarage.

Das Plangebiet befindet sich inmitten des Siedlungskörpers des Stadtteils Schwemlingen, angrenzend zur Rosenstraße und Sebastianstraße im Westen sowie dem Staadterweg im Süden. Die Bestandsgebäude (ehemaliger Steinmetzbetrieb und Wohngebäude) werden im Rahmen der Realisierung rückgebaut. Es handelt sich somit um eine bereits bebaute Fläche in integrierter Stadtteillage.

Die Erschließung der Fläche ist über die Rosenstraße und den Staadterweg gesichert. Die erforderlichen Stellplätze können vollständig auf dem Grundstück organisiert werden. Der Großteil der Stellplätze wird in einer zusammenhängenden Tiefgarage untergebracht. Die Ein- und Ausfahrt hierzu wird über eine Zufahrt von der Rosenstraße und dem Staadterweg aus erfolgen.

Der Standort ist für die vorgesehene Nutzung sehr gut geeignet, da die Umgebung ebenfalls von Wohnnutzungen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Nutzungen geprägt ist.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Plangebiets nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Eine Bebauung ist somit grundsätzlich möglich. Auf dieser Grundlage kann jedoch die geplante Bebauung nicht realisiert werden. Um für das Plangebiet eine Vorhabenzulässigkeit herzustellen, ist daher die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan erforderlich.

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnquartier Staadterweg“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und

Erschließungsplan umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 7.350 m<sup>2</sup>.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

## Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 m<sup>2</sup> weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 7.350 m<sup>2</sup> in Anspruch nimmt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft ebenfalls zu.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Damit sind die in § 13 a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten demnach die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig,

ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 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 § 10 Abs. 4 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

## Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig stellt für das Gebiet eine gemischte Baufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

## Voraussetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Zur Schaffung von Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der eine umfassende Gesamtbeschreibung des Vorhabens enthält, ist von der Vorhabenträgerin zu erarbeiten, der Kommune vorzulegen und abzustimmen.
- Der Durchführungsvertrag, in dem sich die Vorhabenträgerin auf der Grundlage eines mit der Kreisstadt abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet, ist vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen Vorhabenträgerin und Kommune abzuschließen.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.



Der Durchführungsvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen der Vorhabenträgerin hingegen bleiben rechtlich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbstständig.

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich inmitten des Siedlungskörpers des Stadtteils Schwemlingen, angrenzend zur Rosenstraße und Sebastianstraße im Westen sowie dem Stadterweg im Süden. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Wohnbebauung und den angrenzenden privaten Grün- und Freiflächen der Bebauung der Gartenstraße,
- im Osten durch Wohnbebauung und den angrenzenden privaten Grün- und Freiflächen der Bebauung der Luxemburger Straße,
- im Süden durch den Stadterweg und Wohnbebauung mit privaten Grün- und Freiflächen der Bebauung des Stadterweges,

- im Westen durch die Rosenstraße und Sebastianstraße sowie Wohnbebauung mit privaten Grün- und Freiflächen der Bebauung der Rosenstraße, Sebastianstraße und Gartenstraße,

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen.

## Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich, mit Ausnahme der Parzelle 153/28 (Trafostation) im Eigentum der Vorhabenträgerin bzw. ist diese vertraglich gesichert. Aufgrund dessen ist von einer zügigen Realisierung der Planung auszugehen.

Das Plangebiet stellt sich aktuell als bebauete Fläche (ehemaliger Steinmetzbetrieb und

Wohngebäude) mit kleinteiligen Grün- und Lagerflächenanteilen dar. Die Bestandsgebäude werden im Rahmen der Realisierung des Planvorhabens rückgebaut.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist durch Wohn- und das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen mit privaten Grün- und Freiflächen geprägt.

Die geplante Nutzung fügt sich somit in die bereits vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur des Umfeldes ein.

## Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet weist insgesamt eine reliefarme Topografie auf, wobei der zentrale Bereich des Plangebietes bis zu 4 m tiefer liegt, als die Randbereiche. Die Topografie hat Auswirkungen auf die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Aufgrund der anstehenden Topografie ist eine vom Bauordnungsrecht abweichende



Orthophoto mit Lage des Plangebietes (weiße Balkenlinie); ohne Maßstab; Quelle: LVGL, ZORA; Bearbeitung: Kernplan

Festsetzung zur Berechnung der Abstandsfläche erforderlich, damit das städtebauliche Konzept mit Tiefgarage umgesetzt werden kann.

## Verkehrsanbindung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Rosenstraße und den Stadterweg, welche das Plangebiet im weiteren Verlauf an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz anschließen. Weitere Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

Zur Unterbringung des Großteils der erforderlichen Stellplätze wird eine gemeinschaftliche Tiefgarage angelegt. Zudem werden weitere oberirdische Stellplätze vorgehalten.

## Ver- und Entsorgung

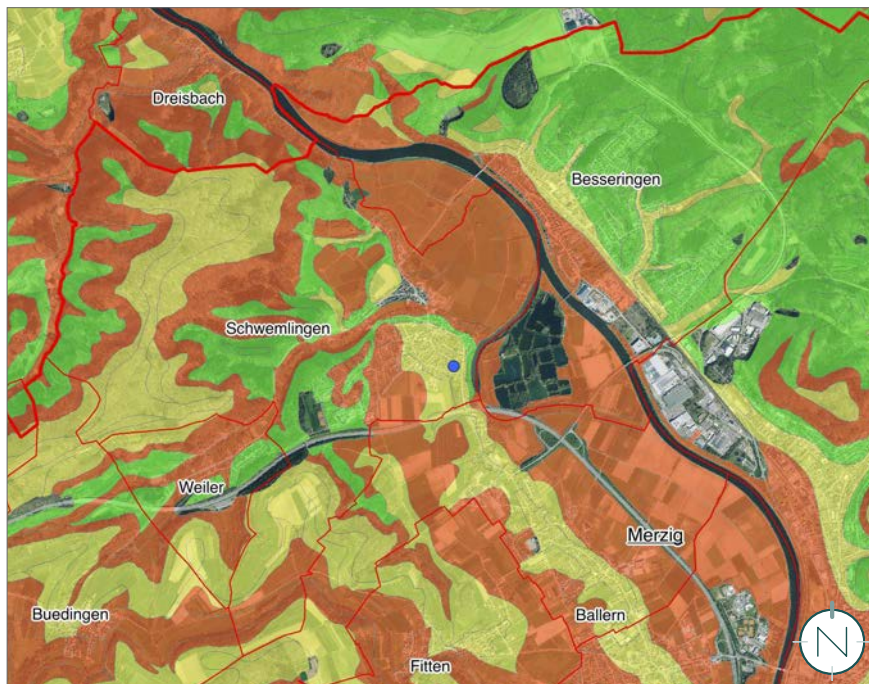
Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und damit Anschlusspunkte sind in der unmittelbaren Umgebung (Rosenstraße und Stadterweg) bereits vorhanden.

Das Plangebiet kann im Mischsystem entwässert werden. Das Plangebiet war bereits vor 1999 bebaut. Der § 49 a SWG ist nicht anzuwenden.

Gem. des Kartendienstes zur potenziellen Versickerungseignung ist der Geltungsbereich für eine Versickerung nur bedingt geeignet.

(Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 14.06.2022)

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Stadtwerken Merzig abgestimmt werden.



Karte zur potenziellen Versickerungseignung (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet; Plangebiet = blauer Punkt); Quelle: ZORA, LVGL; Bearbeitung: Kernplan



Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)</b>	
zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum
Vorranggebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (Z 17) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale</li> <li>• (Z 21) Bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich</li> <li>• (Z 32) Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen hat Vorrang vor der Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen</li> <li>• Nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche überwiegend Wohnen, entspricht dem Vorhaben</li> <li>• keine Restriktionen für das Vorhaben</li> </ul>
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt</li> <li>• die Fläche ist bereits in der Flächennutzungsplanung als gemischte Baufläche dargestellt</li> <li>• Baureifmachung für zweckentsprechende Nutzung des Gebietes</li> <li>• Plangebiet bereits erschlossen (somit keine Erschließung neuer Flächen im Außenbereich erforderlich)</li> <li>• keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebots</li> </ul> <p>Es wird beantragt, dass aufgrund § 13a BauGB (Bebauungsplan, der der Nachverdichtung dient) die Wohneinheiten nicht angerechnet werden</p>

	Einwohner (31.12.2021)	Bedarfs- faktor (WE pro 1.000 EW und Jahr)	WE-Bedarf bis 2030	Reserve FNP in ha	Dichte LEP	WE Reserven	Baulücken in B-Plänen nach § 30, § 33 und § 34 Abs. 4 BauGB	WE Bedarf aktuell
Spalten	A	B	C	D	E	F	G	H
Berechnung			A/1000xBx10			DxE		C-F-G
<b>Stadtteil Schwemlingen</b>	2.104	1,5	32	1,6	15	24	32	-24

Baulücken und künftiger Wohnungsbedarf im Stadtteil Schwemlingen; Quelle: Kreisstadt Merzig, Stand: 04/2021

Kriterium	Beschreibung
<b>Landschaftsprogramm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen nach aktuellem Landschaftsprogramm des Saarlandes</li> <li>• Lage innerhalb des Naturparks Saar-Hunsrück nachrichtlich übernommen</li> </ul>
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht betroffen</li> </ul>
Naturpark	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Naturpark Saar-Hunsrück; keine Restriktionen für das Vorhaben</li> </ul>



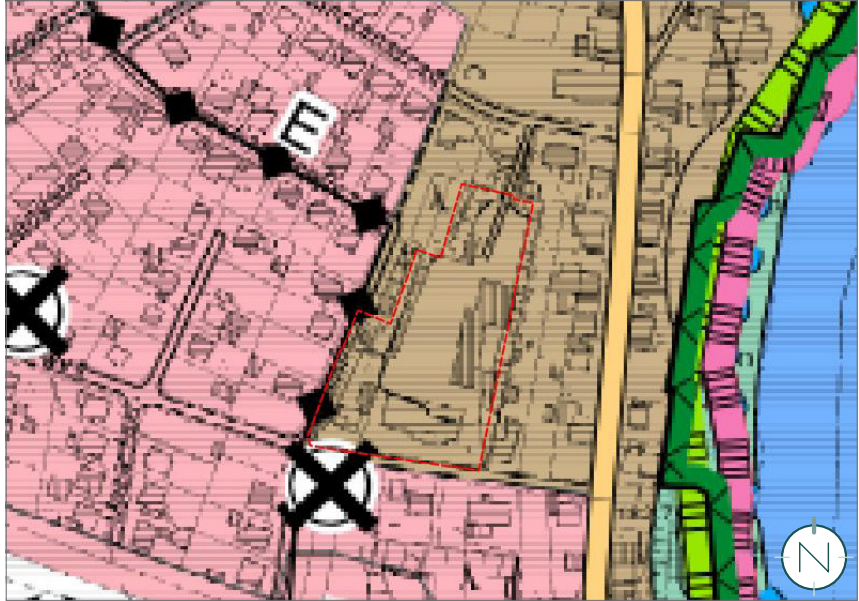
Kriterium	Beschreibung
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht betroffen</li> </ul>
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht betroffen</li> </ul>
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht betroffen</li> </ul>
Informelle Fachplanungen	<p>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Arten innerhalb des Geltungsbereiches bzw. im direkten Planungsumfeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gem. gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) keine Nachweise im unmittelbaren Umfeld; Nachweis der Kleinen Bartfledermaus (C. HARBUSCH 2001) in der Straße „Am Bausgarten“ sowie Nachweise des Bibers sowie zahlreicher Libellenarten, darunter auch die FFH-Anhang IV-Art „Zierliche Moosjungfer“ (B. TROCKUR, 2007) im nahegelegenen Vogelschutzgebiet „Saaraue bei Schwemlingen“</li> <li>• die Punktdaten des ABSP belegen aus den frühen 90er Jahren innerhalb der Saaraue Nachweise des Teichrohrsängers, des Wiesenpiepers, des Eisvogels, des Flussregenviefers, der Grauammer, des Haubentauchers und der Uferschwalbe; frühere Nachweise liegen auch von der Kreuz- und Wechselkröte vor; ABSP-Flächen sind nicht betroffen</li> <li>• keine n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope und keine registrierten Lebensräume n. Anh. 1 der FFH-RL betroffen</li> </ul>
<b>Allgemeiner Artenschutz</b>	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen	Falls zur Realisierung des Planvorhabens Gehölze abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder entfernt werden müssen, ist der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere zu beachten, d. h. die notwendigen Gehölzentfernungen sind außerhalb der Zeit vom 01. März bis zum 30. September in den Herbst- und Wintermonaten durchzuführen.
<b>Besonderer Artenschutz (§§19 und 44 BNatSchG)</b>	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p>	<p>Biotop- / Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die ca. 7.350 m<sup>2</sup> große Planungsfläche befindet sich innerhalb der Ortslage von Schwemlingen unweit der Luxemburger Str. und umfasst die Betriebsstätte (mit Wohnung) eines ehemaligen Steinmetzbetriebes sowie das benachbarte Wohngrundstück</li> <li>• das Hauptgebäude wurde im oberen Geschoss als Wohnung und Büro genutzt, das Untergeschoss umfasst die ehemalige Betriebshalle</li> <li>• die Freifläche hinter dem Gebäude wurde als Lagerplatz für die noch zu bearbeitenden, bereits polierten, Rohlinge (i.d.R. Grabsteine, aber auch Steinfliesen bzw. Treppenplatten und Fensterbänke) genutzt, die sich z.T. noch auf der Fläche befinden</li> <li>• das Terrain ist überwiegend geschottert, z.T. jedoch auch mit Betonplatten befestigt, in den Lagerbereichen sind Trittpflanzenfluren verbreitet, an den Rändern der Lagerfläche setzt Brombeerverbuschung ein</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<div data-bbox="628 219 1457 524"> </div> <p data-bbox="628 539 1457 591">Vorderseite des ehemaligen Wohn- und Betriebsgebäudes mit Ziergarten und gepflasterter Garageneinfahrt (links), rückwärtige Ansicht mit Betriebshalle im Untergeschoss (rechts)</p> <ul data-bbox="592 600 1457 797" style="list-style-type: none"> <li>• daneben befinden sich hier mehrere teils offene Lagerhallen bzw. -schuppen und Unterstände, teilweise mit gemauerten, größtenteils jedoch mit Blechwänden und mit Welleternitbedachung; sie werden schon seit längerer Zeit nicht mehr vollständig genutzt</li> <li>• der Bereich vor dem Hauptgebäude ist als Ziergarten angelegt mit Thuja-Formschnitthecke, Zierrasen und einzelnen Ziersträuchern</li> </ul> <div data-bbox="628 804 1457 1417"> </div> <p data-bbox="628 1429 1457 1480">als Lagerplatz genutzte lückig mit Trittplanzen bewachsene und geschotterte Freifläche mit Lagerschuppen und Unterständen</p> <ul data-bbox="592 1489 1457 1648" style="list-style-type: none"> <li>• das benachbarte Wohngrundstück umfasst ein Hauptwohngebäude und ein rückwärtiges nicht permanent bewohntes Nebengebäude, die Freiflächen sind ebenfalls als Ziergarten angelegt, wobei ein Kugelhorn vor und 2-3 Zierarten hinter den Gebäuden die einzigen baumförmigen Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches darstellen</li> </ul> <div data-bbox="628 1657 1457 1962"> </div> <p data-bbox="628 1973 1457 2024">Wohngebäude mit Kugelhorn und mit Brombeeren einwachsende Freifläche zwischen den beiden Gebäuden</p>

Kriterium	Beschreibung
	<p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• innerörtliche Lage</li> <li>• Umgebungsnutzung Wohnen (Einzelhausbebauung)</li> <li>• wohngebietstypische Stör- und Lärmdisposition</li> </ul> <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ausschließlich anthropogene Biotope (Lagerplatz, Ziergarten, Gebäude)</li> <li>• bis auf die Ziergartenbereiche ist die gesamte Fläche überbaut/versiegelt bzw. befestigt (geschotterte Lagerflächen)</li> <li>• die wenigen Gehölze einschließlich der Thuja-Formschnitthecke und die aufkommende randliche Brombeerverbuschung sind mögliche Brutplätze von Gehölz-/Gebüschbrütern, mit wertgebenden Arten ist aufgrund des weitgehend versiegelten und dicht bebauten Umfeldes mit gehölzarmen Ziergrünflächen nicht zu rechnen</li> <li>• Baumhöhlen als potenzielle Brut- bzw. Ruhestätten für Vögel bzw. Fledermäuse sind nicht ausgebildet</li> <li>• damit ist das Lebensraumangebot auf der Freifläche sehr begrenzt, in erster Linie stellt die Fläche wohl einen innerörtlichen Nahrungs- und Teillebensraum dar, sowohl für Vögel als auch für Fledermäuse</li> <li>• potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten finden sich möglicherweise im Gebäudebestand, vor allem die halboffenen Lagerhallen und Unterstände sind mögliche Brutplätze für Gebäudebrüter; bei der Kurzbegehung ergaben sich zwar keine Hinweise, auch wurden z.B. keine Haussperlinge gesichtet oder verhört (was natürlich kein Ausschlusskriterium darstellt), am ehesten ist hier wohl mit dem Hausrotschwanz zu rechnen</li> <li>• das Hauptgebäude und das Nachbarwohngebäude befinden sich in einem guten baulichen Zustand (keine Fehlstellen im Putz etc.) und besitzen auch keine Fassadenverblendungen, so dass Vogelbruten an den Hauptgebäuden eher unwahrscheinlich sind</li> <li>• ebenso sind keine Spaltenquartiere für Fledermäuse an der Fassade erkennbar; eine mögliche Quartiernutzung im Dachstuhl konnte nur im Hauptgebäude überprüft werden, hier ergaben sich keinerlei Indizien; Quartiere können auch in den z.T. offenen, stets hellen Lagerhallen und Unterständen mit direkt aufliegender Eternitbedachung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden</li> </ul> <div data-bbox="628 1361 1453 1668" data-label="Image"> </div> <p>lichtdurchflutete Lagerschuppen mit direkt aufliegender Welleternitbedachung, keine potenziellen Fledermäusequartiere, allerdings durchaus potenzielle Brutplätze, z.B. des Hausrotschwanzes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die ehemalige Lagerfläche stellt mit den zahlreichen Steinlagern, Bohlenstapeln und der lückigen Schottervegetation zahlreiche Besonnungs- und Versteckmöglichkeiten (auch möglicherweise frostfreie Überwinterungsstrukturen) für Reptilien zur Verfügung; einzige Mangelrequisite wären auf der durchweg befestigten bzw. geschotterten Fläche grabbare Eiablagesubstrate</li> <li>• aufgrund der Lage im kaum durchgrünten Siedlungsbereich wäre hier jedoch lediglich die Mauereidechse denkbar; gegen ihre Präsenz spricht, dass Ausbreitungskorridore wie naheliegende Bahntrassen oder durchgehende Verkehrswegeböschungen fehlen, was aufgrund der anhaltenden Expansion und der hohen Plastizität der Art jedoch kein sicheres Ausschlusskriterium sein darf</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• daher fand bei nahezu idealen Beobachtungsbedingungen (am 2.6. spät morgens bei sonnigen Bedingungen und einer Temperatur von ca. 17°C) eine ca. 30-minütige Begehung statt, wobei das gesamte Gelände in Transekten abgegangen wurde und insbesondere die möglichen Thermoexpositionsstellen (Steinlager, Bohlen) abgesehen wurden; es ergaben sich hierbei keine Hinweise; aufgrund der Idealbedingungen ist davon auszugehen, dass im Fall einer Präsenz Individuen entdeckt worden wären; daher darf dies (auch im Vergleich zu anderen bereits zahlreichen Beobachtungen und Erfassungen) trotz der nur einmaligen Begehung als hinreichend sicherer Beleg dafür gelten, dass die Art auf der Fläche nicht vorkommt</li> <li>• weitere planungsrelevante Arten sind aufgrund fehlender essentieller Habitatstrukturen nicht zu erwarten, dies betrifft die Gruppe der Amphibien genauso wie planungsrelevante Insektenarten</li> </ul> <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die größtenteils mit Blechwänden versehenen, z.T. offenstehenden ehemaligen Lagerhallen und Unterstände bieten vor allem Brutmöglichkeiten für die mehr oder weniger obligaten Gebäudebrüter wie Haussperling und Hausrotschwanz</li> <li>• der Tötungstatbestand n. § 44 Abs. 1 Nr. 1 lässt sich durch einen Abriss/Rückbau im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar) vermeiden; sollte dies nicht möglich sein, dann sind die Gebäude unmittelbar vor Rückbaubeginn auf Brutvorkommen zu prüfen</li> <li>• die Ziergehölze und aufkommende Brombeerverbuschung bieten im begrenzten Umfang Brutmöglichkeiten für Gehölzbrüter; hier stellen die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5, Nr. 2, BNatSchG eine hinreichende Vermeidungsmaßnahme in Bezug auf das Tötungsverbot n. § 44, Abs. 1 Nr. 1, BNatSchG dar; aufgrund der Siedlungslage in einem wenig durchgrüntem Umfeld ist davon auszugehen, dass in den Gehölzen ausschließlich die häufigen Siedlungsarten (z.B. Amsel, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Grünfink) brüten, für die die o.g. Legalausnahme gilt</li> <li>• eine Nutzung der Gebäude als Fledermausquartier ist aufgrund des baulichen Zustands unwahrscheinlich, der Dachstuhl und Keller des Hauptgebäudes und die Schuppen und Lagerhallen wurden dahingehend geprüft, eine Prüfung des zweiten Wohn- und Nebengebäudes steht noch aus und sollte auch erfolgen, um die Verbotsstatbestände n. § 44 BNatSchG sicher auszuschließen</li> <li>• die Mauereidechse kommt mit hinreichender Sicherheit nicht auf der Fläche vor, eine Besiedlung ist aufgrund fehlender Einwanderungskorridore bisher offenbar ausgeblieben</li> </ul>
<b>Umwelthaftung</b>	
Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen</li> <li>• da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten; in Bezug auf die genannten Gebäudebrüter und Fledermäuse sind zur Verifizierung des Befunds jedoch die o.g. Untersuchungen erforderlich</li> <li>• bei entsprechender Festsetzung der u.g. Maßnahmen ist daher eine Freistellung von der Umwelthaftung im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich</li> </ul>
<b>Maßnahmen / Festsetzungen</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zur Vermeidung der Tötung von nistenden Vögeln sind die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5 BNatSchG einzuhalten und auf den Rückbau der Lagerhallen und Unterstände auszudehnen; sollte dies nicht möglich sein, dann sind die Gebäude unmittelbar vor Rückbaubeginn auf Brutvorkommen zu prüfen und im Nachweisfall der Baubeginn an dieser Stelle bis nach Abschluss der Brut (nach der Ästlingsphase) zu verschieben</li> </ul>



Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• in Bezug auf Fortpflanzungsstätten des nicht unter die Legalausnahme gem. § 44 Abs. 5 Nr. 3 fallenden Haussperlings wird auch ohne konkreten Nachweis angeregt, an den neuen Gebäuden künstliche Nisthilfen vorzusehen, um den Verbotstatbestand sicher zu vermeiden (eine Nistplatzkonstanz ist insofern nicht erforderlich, als dass im Siedlungsumfeld bauzeitlich ausreichend Ausweichbrutplätze vorhanden sind); alternativ müsste seine Präsenz durch eine intensivere Prüfung der Gebäude ausgeschlossen werden</li> <li>• zum sicheren Ausschluss einer Fledermauskolonie auf dem Dachboden des zweiten Wohn- und des Nebengebäudes sind diese im Vorfeld des Rückbaus dahingehend zu prüfen</li> </ul>
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Darstellung: gemischte Baufläche (Quelle: Kreisstadt Merzig)</li> <li>• Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt; der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen</li> </ul> 
Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht vorhanden</li> </ul>

# Das Projekt

## Berücksichtigung von Standortalternativen

Die Vorhabenträgerin ist mit konkreten Planungsabsichten für die Entwicklung des im Innenbereich des Stadtteils Schwemlingen befindlichen Grundstückes an die Kreisstadt Merzig herangetreten.

Die Inanspruchnahme anderer Flächen im Außenbereich werden dadurch vermieden.

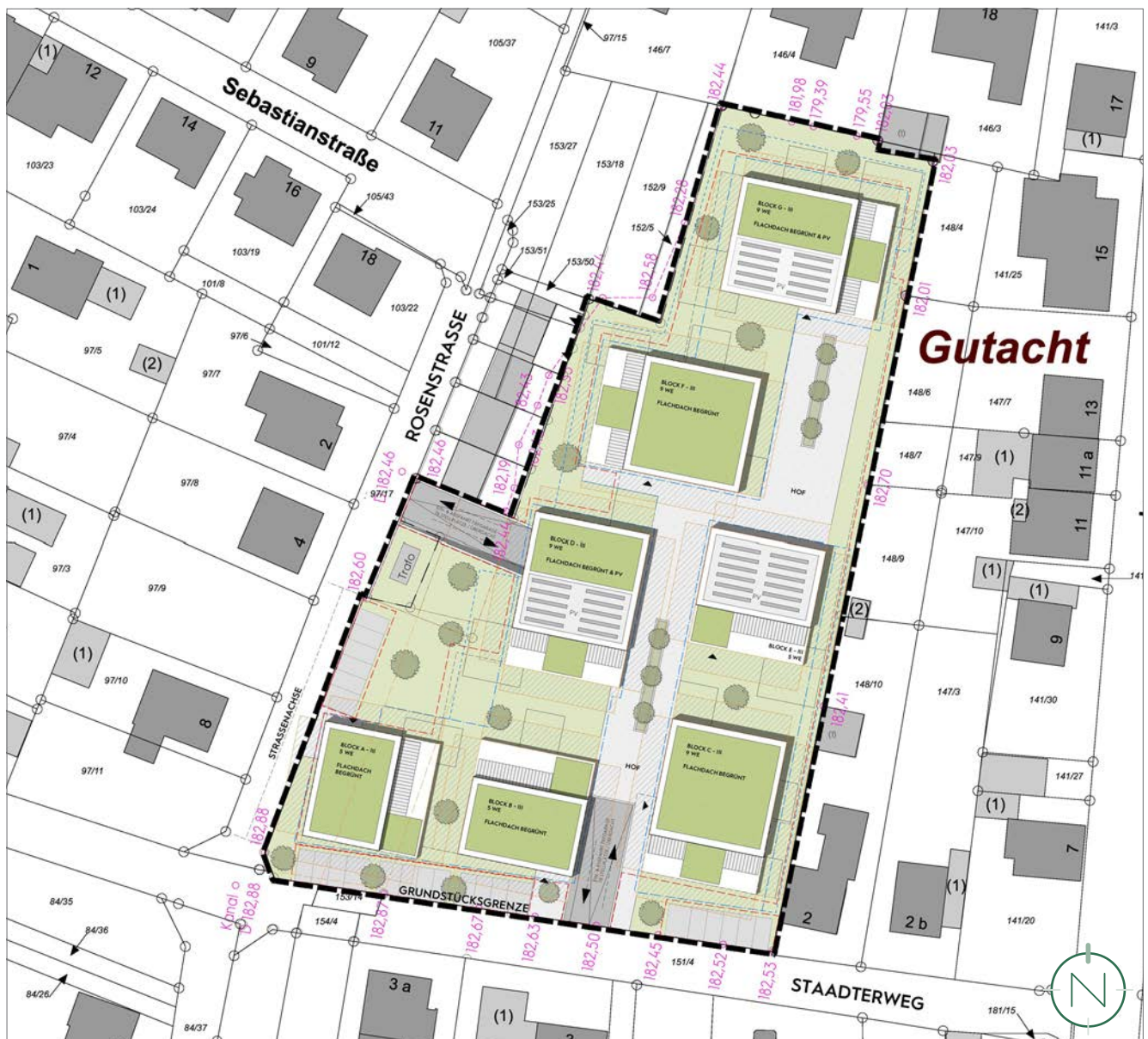
Zentrales Ziel des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzun-

gen zur Nachverdichtung des Siedlungskörpers des Stadtteils Schwemlingen durch ein ökologisch nachhaltiges Wohnquartier. Eine Betrachtung von Planungsalternativen kann aus folgenden Gründen außen vor bleiben:

- die vorgesehenen Nutzungen weisen einen geringen Störgrad auf. Durch die geplante Entwicklung des Grundstückes wird die Kreisstadt Merzig der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht,
- durch die Realisierung des Planvorhabens wird eine innerörtliche Potenzial-

fläche in integrierter Lage revitalisiert und entwickelt,

- aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer lückenlosen und zügigen Entwicklung und Realisierung auszugehen, damit Vermeidung zusätzlicher Baulücken bzw. Mindernutzung,
- die Umgebung ist hier überwiegend von Wohn- und das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen geprägt. Somit sind weder vom Plangebiet auf die Umgebungsnutzung noch von der Umgebung auf das Plangebiet nachteilige Auswirkungen zu erwarten,

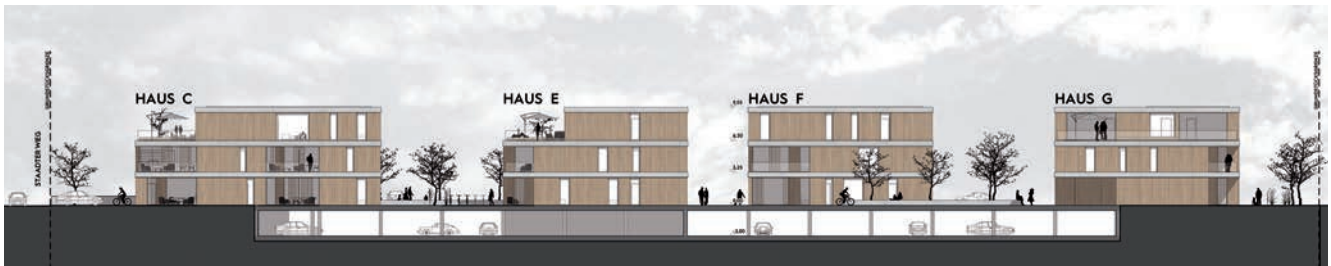


Vorhaben- und Erschließungsplan, ohne Maßstab; Quelle: BOCHEM.SCHMIDT ARCHITEKTEN PartGmbH; Stand: 06/2022





Ansicht Süd; ohne Maßstab; Quelle: BOCHEM.SCHMIDT ARCHITEKTEN PartGmbH; Stand: 06/2022



Ansicht Ost; ohne Maßstab; Quelle: BOCHEM.SCHMIDT ARCHITEKTEN PartGmbH; Stand: 06/2022

- das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

## Städtebauliche Konzeption

„Das in Merzig – Schwemlingen geplante Wohnquartier mit insgesamt bis zu 60 Wohnungen verteilt sich auf sieben Einzelgebäude, die auf einer gemeinsamen Tiefgarage als Sockelgeschoss sitzen. Die Gebäude weisen je drei Vollgeschosse auf, wobei die oberste Etage immer auf einer Seite einrückt wodurch sich Platz für großzügige Dachterrassen sowie begrünte Flächen ergeben. Das Quartier entsteht auf einer ca. 7.350 m<sup>2</sup> großen, ehemals gewerblich genutzten Fläche entlang der Straße „Staadterweg“ und „Rosenstraße“ und folgt somit der bereits größtenteils vorhandenen Nutzung, dem Wohnen.“

Die einzelnen Gebäude Haus A bis G werden jeweils über ein zentrales Treppenhaus von der Tiefgarage bis in das 2.Obergeschoss barrierefrei erschlossen.

Die Wohnungsgrößen reichen von 60 bis 160 m<sup>2</sup>. Alle Wohnungen verfügen über einen eigenen Freisitz in Form einer ebenerdigen Loggia im Erdgeschoss mit vereinzelt angrenzender Gartenfläche, einer Loggia im Obergeschoss oder einer großzügigen Dachterrasse im Penthouse.

In den Häusern A, B und E werden sich, nach aktuellem Stand der Planung, jeweils

zwei Wohneinheiten im Erd- und Obergeschoss sowie eine Penthousewohnung im 2. Obergeschoss befinden. In den Häusern C, D, F und G hingegen jeweils drei Wohneinheiten im Erdgeschoss, vier Wohneinheiten im 1. Obergeschoss sowie zwei Penthousewohnungen im 2. Obergeschoss. Die barrierefreien Wohnungen verteilen sich gleichmäßig über alle Etagen, damit Wohnungen unterschiedlichster Größe diesen Anforderungen gerecht werden. Bei der Realisierung des Projektes wird die Schaffung von Sozialwohnungen berücksichtigt. So gibt es in jedem Haus eine dieser Art.

Im Untergeschoss bzw. in der Tiefgarage sind neben 78 Stellplätzen, davon 13 barrierefrei, die Nebenräume wie Technik, Hausmeister, Fahrradräume, Abstellräume für die jeweiligen Wohnungen und Müllräume vorgesehen.

Aufgrund der Vielzahl an notwendigen Stellplätzen werden diese größtenteils in der Tiefgarage untergebracht, um den ruhenden Verkehr im öffentlichen Raum so gering wie möglich zu halten. Bei der Erstellung der Außenstellplätze wird die Verwendung eines ökologischen und versickerungsfähigen Pflasters bevorzugt.

Zur Realisierung eines ansprechenden Außenraums erstreckt sich ein begrünter Fußgängerbereich vom Stadterweg bis hin zum hintersten Haus. Der Bereich wird von Pflanzbeeten begleitet, in denen hochstämmige Bäume Platz finden und die zugleich

als Sitzgelegenheit genutzt werden können. Der Fußgängerbereich soll einen Aufenthaltsort für die Bewohner des Quartiers bieten und zum Verweilen einladen. Bei der Durchgrünung des Quartiers spielen auch die Gartenflächen zwischen den Gebäuden sowie die Begrünung der Flachdachflächen eine bedeutende Rolle.“

(Quelle: BOCHEM.SCHMIDT ARCHITEKTEN PartGmbH)





Rendering; ohne Maßstab; Quelle: BOCHEM.SCHMIDT ARCHITEKTEN PartGmbH; Stand: 04/2022

# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gibt einen Rahmen vor. Die bauliche Zulässigkeit wird im Detail mithilfe des § 9 Abs. 2 BauGB und dem Durchführungsvertrag auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebene Vorhaben beschränkt.

Auf diese Weise sind Änderungen der geplanten Nutzung möglich, ohne dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Änderungsverfahren durchlaufen muss.

## Art der baulichen Nutzung

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes analog § 4 BauNVO werden die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Wohnquartiers geschaffen.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Darüber hinaus sind weitere Nutzungen zulässig, die mit der vorherrschenden Wohnnutzung vereinbar sind

und den Bedürfnissen der Bewohner entsprechen (z.B. die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe).

Die Nutzungsstruktur der direkten Umgebung setzt sich aus Wohnbauten und gemischt genutzten Gebäuden zusammen. Dem Ziel der Intensivierung der Wohnnutzung wird Rechnung getragen. Die Festsetzung hat auch nachbarschützenden Charakter, so dass bauplanungsrechtlich nicht von gegenseitigen Beeinträchtigungen auszugehen und durch den Ordnungsgeber die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewahrt ist.

Gleichzeitig bleiben einzelne, nicht störende, gewerbliche Nutzungen, Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, weiterhin grundsätzlich sowie Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese aufgrund ihrer möglichen Immissionsbelastung nachteilige Auswirkungen auf die Wohnnutzung sowie auf die Wohnruhe und -qualität haben können. Auch dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen dieser Nutzungen kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden. Insbesondere Tankstellen haben üblicherweise ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und sind auf eine gute Erreichbarkeit angewiesen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind darüber hinaus aus gestalterischen Aspekten nicht in das Wohngebiet integrierbar.

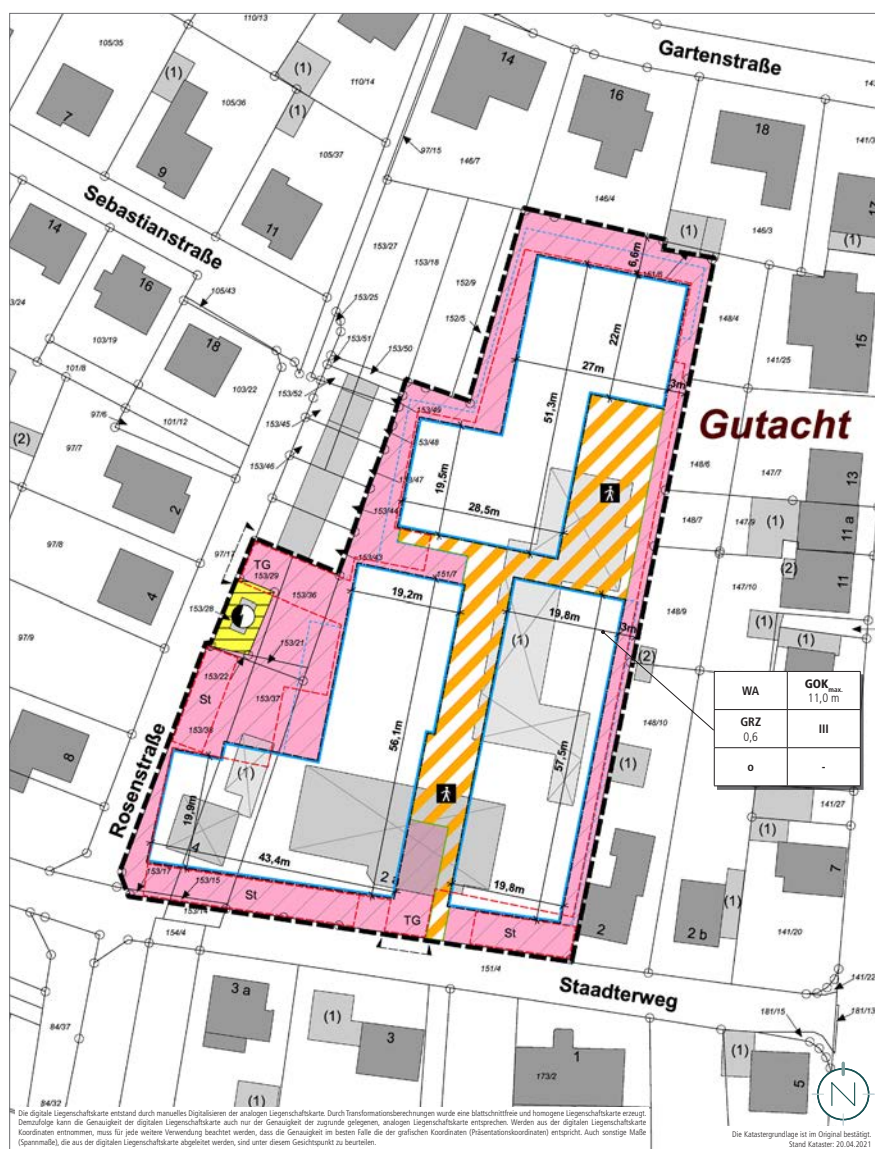
An anderer Stelle im Stadtgebiet sind ausreichend Flächen bzw. geeignetere Standorte für die ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden.

## Maß der baulichen Nutzung

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

## Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der Gebäudeoberkante exakt



Ausschnitt der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

geregelt und so auf eine absolute Maximale begrenzt.

Die festgesetzte Höhe ist aus dem städtebaulichen Konzept abgeleitet. Einer unverhältnismäßigen Höhenentwicklung gegenüber dem Bestand wird durch die Begrenzung auf eine Maximale vorgebeugt

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen ist analog § 18 BauNVO eine eindeutige Bezugshöhe erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen exakt bestimmen zu können. Die Bezugshöhe ist der Festsetzung zu entnehmen.

Die Festsetzung, dass die zulässige Gebäudeoberkante durch technische Aufbauten überschritten werden darf, dient der Gewährleistung des ordnungsgemäßen Betriebs der baulichen Anlagen.

## Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt analog § 19 Abs. 1 BauNVO an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 überschreitet die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Orientierungswerte für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten, orientiert sich jedoch an der angestrebten Konzeption und wird in Anlehnung an den Bestand der Umgebung festgesetzt.

Da im Ortskern im Sinne der Innenentwicklung eine stärkere Nachverdichtung gewünscht ist und das Grundstück bereits bebaut und versiegelt war, ist die Überschreitung der Orientierungswerte nicht mit nachteiligen Auswirkungen verbunden. Auch die unmittelbar angrenzende Bebauung ist verdichtet.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf bis zu 0,8 überschritten werden. „Nicht im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 gesondert mitzurechnen sind unterhalb der Geländeoberfläche und unter der Hauptanlage errichtete

Garagen in den Grenzen der Grundfläche der Hauptanlage. In diesen Fällen ist maßgeblich die Grundfläche der Hauptanlage nach § 19 Abs. 2.“ (Quelle: vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.) (2020): Baugesetzbuch, 140. Ergänzungslieferung 2020, § 19 BauNVO)

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass untergeordnete Nebengebäude / Nebenanlagen zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen können, unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wiederum ausbleiben. Die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Insbesondere der erhöhte Stellplatzbedarf und die damit verbundene Unterbringung der notwendigen Stellplätze innerhalb des Plangebietes erfordern eine Überschreitung der festgesetzten GRZ (maximal auf eine GRZ von 0,8 analog § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO). Gleichzeitig dient die Überschreitung der Gewährleistung der späteren Funktionsfähigkeit von Grundstück und Bebauung.

Der Überschreitung der Orientierungswerte wird durch ausgleichende Maßnahmen entgegengewirkt, beispielsweise durch grünordnerische Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt. Die Überschreitung der Grundflächenzahl führt etwa nicht zu einer Masierung von Nutzungen und baulichen Anlagen, die wiederum ein erhöhtes Verkehrsaufkommen bedingen würden. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird das Einfügen des Vorhabens in die nähere Umgebung gewährleistet.

## Zahl der Vollgeschosse

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper zu unterbinden.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der angestrebten Konzeption. Die Festset-

zung ermöglicht somit die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung, die Gewährleistung der Entwicklung ortstypischer Bauformen und somit ein harmonisches Einfügen dieser Gebäude in den Bestand. Einer Beeinträchtigung des Stadtbildes wird damit entgegengewirkt.

Zusammen mit der Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen kann durch die Festsetzung der Vollgeschosse insgesamt vermieden werden, dass es durch eine Ausnutzung der Geschossigkeit (Stafelgeschoss, Kellergeschoss) zu einer unerwünschten Höhenentwicklung kommt.

## Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der Gebäudeoberkante exakt geregelt und so auf eine absolute Maximale begrenzt.

Die festgesetzte Höhe ist aus dem städtebaulichen Konzept abgeleitet. Einer unverhältnismäßigen Höhenentwicklung gegenüber dem Bestand wird durch die Begrenzung auf eine Maximale vorgebeugt

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen ist analog § 18 BauNVO eine eindeutige Bezugshöhe erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen exakt bestimmen zu können. Die Bezugshöhe ist der Festsetzung zu entnehmen.

Die Festsetzung, dass die zulässige Gebäudeoberkante durch technische Aufbauten überschritten werden darf, dient der Gewährleistung des ordnungsgemäßen Betriebs der baulichen Anlagen.

## Bauweise

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen angeordnet werden.

Die Festsetzung der offenen Bauweise ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung mit entsprechenden Abstandsflächen, die im Wesentlichen der Baustruktur der Umgebungsbebauung in offener Bauweise entspricht. Damit wird eine Anpassung des Plangebiets an das typische Stadtgefüge sowie eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung gewährleistet.



## Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

Aufgrund der anstehenden Topografie ist eine vom Bauordnungsrecht abweichende Festsetzung zur Berechnung der Abstandsfläche erforderlich, damit die städtebauliche Konzeption mit Tiefgarage umgesetzt werden kann. Zur Berechnung der Abstandsfläche werden die aktuellen Geländehöhen (Bezugspunkt ü.NN) der angrenzenden Grundstücke herangezogen, in den Vorhaben- und Erschließungsplan übertragen und nicht die natürliche Geländeoberfläche auf dem Baugrundstück. Dies würde zu einer erheblichen Einschränkung der Bebaubarkeit des Plangebietes führen, da das Plangebiet bis zu 4 m tiefer liegt, als die angrenzenden Grundstücke und sich damit die einzuhaltenden Abstandsflächen unverhältnismäßig darstellen.

## Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Baugrenzen orientieren sich unter Beachtung geringfügiger Spielräume an der städtebaulichen Konzeption der geplanten Baukörper.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z. B. Fahrradstellplätze). Die zur Versorgung und Entsorgung des Baugebietes dienenden Anlagen sind analog § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstands-

flächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Stellplätze).

## Flächen für Stellplätze und für Tiefgaragen mit ihren Zufahrten

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot im Plangebiet. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.) und Standflächen für Abfallbehälter entlang der Rosenstraße und des Staadterweges vorgehalten.

Der Stellplatzschlüssel ist den örtlichen Bauvorschriften zu entnehmen. Dieser ist aus stadtplanerischer Sicht ausreichend.

Tiefgaragen mit Zufahrten sind in der dafür festgesetzten Fläche für Tiefgaragen mit Zufahrten zulässig.

Zugänge, Wege, Rampen, Notausgänge, Zufahrten für Rettungsfahrzeuge, Anleiterflächen und weitere Erschließungselemente sowie Optionsflächen für Lüftungsschächte sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Stellplätze und für Tiefgaragen mit ihren Zufahrten zulässig.

Dies gewährleistet die notwendige Flexibilität und eröffnet geringfügigen Spielraum bei der Ausgestaltung und Bauausführung.

Die Tiefgarageneinfahrt erfolgt sowohl von der Rosenstraße, als auch dem Staadterweg aus.

## Höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Wohngebiet

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Beschränkung der insgesamt zulässigen Anzahl der Wohnungen verhindert die Entstehung größerer Mehrfamilienhäuser.

Weiterhin kann mit dieser Beschränkung ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Plangebiet vermieden und gewährleistet werden, dass der ruhende Verkehr vollständig im Plangebiet organisiert werden kann.

## Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Hier: Fußgängerbereich

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsfläche wird hier mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Sie dient dazu, die fußläufige Erschließung der rückwärtig geplanten Baukörper sicherzustellen. Darüber hinaus ermöglicht sie einen Zugang zu Anlieferungs-, Pflege- und Instandhaltungszwecken sowie für Rettungsfahrzeuge.

## Anschluss an Verkehrsflächen; hier: Ein- und Ausfahrtbereiche Tiefgarage

Analog § 9 Abs. Nr. 11 BauGB

Mit der Festsetzung der Ein- und Ausfahrtbereiche für die geplante Tiefgarage wird sichergestellt, dass die Ein- und Ausfahrt langfristig an den verkehrstechnisch günstigen Positionen angelegt wird und keine weiteren Ein- und Ausfahrtbereiche an anderer Stelle hergestellt werden können.

## Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Trafostation

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die bestehende Trafostation wird nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Der Standort der bestehenden Trafostation wird durch die Festsetzung langfristig gesichert.

## Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Minimierung der Umweltwirkungen im Allgemeinen und der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Darüber hinaus sollen die Festsetzungen dazu beitragen, die Beeinträchtigungen der durch das Planvorhaben induzierten Eingriffe zu mindern und so weit wie möglich auszugleichen.

Die einzelnen Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen.

## Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes in direkter Nachbarschaft zur bereits bestehenden Bebauung (u.a. Wohnbebauung) und der geplanten Versiegelung ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Stadt- und Landschaftsbild erzielt.

Die Festsetzungen dienen insbesondere der Eingrünung des geplanten Wohnquartiers sowie der Stellplätze zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und zur Verbesserung der siedlungsökologischen und städtebaulichen Qualität im Plangebiet und dem Einfügen in das Stadtbild.

Die einzelnen Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen.

## Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49–54 Saarländisches Wassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO)

Für die Bebauungspläne können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild.

Die getroffenen Einschränkungen zu Dachform, Dacheindeckung und Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z. B. glänzende Fassaden) verhindern. Die Begrünung von Fassaden und Dachflächen ist zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas festgesetzt. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit.

Zur Realisierung des Planvorhabens sind Geländemodellierungen in Form von Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwände zulässig.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen sind in Gebäuden ab zwei Wohneinheiten je Wohnung 1,5 PKW-Stellplätze zu errichten. Je 100 m<sup>2</sup> Büro-, Verwaltungs- oder Praxis-Nutzfläche ist ein PKW-Stellplatz zu errichten. Je 50 m<sup>2</sup> Handels-Nutzfläche ist ein PKW-Stellplatz zu errichten. In den Bereichen der überdachten sowie der nicht überdachten Stellplätze sind Ladestationen für die E-Mobilität herzustellen. Wohngebäude mit weniger als drei Wohneinheiten sind davon ausgenommen. Der vordefinierte Stellplatzbedarf ist aus planerischer Sicht ausreichend.

Die Regeln zur Gestaltung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen sowie anderen unbebauten Flächen auf dem Grundstück, dienen der Wahrung der größtmöglichen ökologischen Qualität der Freianlagengestaltung.

Mit den getroffenen Festsetzungen fügt sich das Vorhaben harmonisch in die Umgebung und angrenzende Bebauung ein.

# Auswirkungen der Planung, Abwägung

## Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die im vorliegenden Fall aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“)

## Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt:

### Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden. Durch die vorliegende Planung wird ein ehemals gewerblich genutztes Grundstück in ein Wohnquartier umgewandelt.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich das Planvorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung und in die direkte Nachbarschaft einfügt. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen könnte.

Bei dem vorgesehenen Wohnquartier handelt es sich um eine Nutzungsform, die einen geringen Störgrad aufweist.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist ebenfalls von Wohn- und das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen geprägt. Gegenseitige Beeinträchtigungen dieser Nutzungen sind bisher keine bekannt und auch künftig nicht zu erwarten.

Über die Abstandsflächen wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Arbeitsbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach.

### Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben von Kommunen gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bzw. mit einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Durch die Nachverdichtung einer untergenutzten Potenzialfläche entsteht ein ökologisch nachhaltiges Wohnquartier. Durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit Wohnungen unterschiedlicher Größe und in unterschiedlichem Zuschnitt werden in integrierter Lage nachfrageorientierte Angebotsformen des Wohnens geschaffen. Somit wird der bestehenden Nachfrage in der Kreisstadt Merzig Rechnung getragen.

### Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Stadt- und Landschaftsbildes

Durch die zukunftsfähige Entwicklung des Grundstückes, d. h. den Bau von Mehrfamilienhäusern und durch eine städtebaulich hochwertige architektonische und gestalterische Konzeption wird das Erscheinungsbild des Grundstückes und des direkten Umfeldes städtebaulich und gestalterisch aufgewertet.

Aufgrund der Nachverdichtung durch bis zu 60 Wohneinheiten sind sieben Baukörper erforderlich, die sich so nicht direkt aus der Umgebung ableiten lassen. Dennoch wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, die dem begegnen (u. a. Regelung der Gebäudehöhen). Von der Anordnung und Gestaltung der geplanten Baukörper geht somit keine erheblich dominierende Wirkung aus. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen garantiert darüber hinaus ausreichend Freiflächen auf dem Grundstück.

Die vorgesehenen Baukörper weisen maximal drei Vollgeschosse auf, sind in ihrer Höhe auf eine der Umgebung angepasste Maximale begrenzt und fügen sich somit in die Umgebung ein. So wird ein harmonischer Übergang zwischen Bestandsbebauung und Neubebauung gewährleistet.

Die Begrünungen im Plangebiet (Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Stellplätze) tragen zudem dazu bei, dass keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild entstehen.



## **Auswirkungen auf umweltschützende Belange**

Aufgrund der Vorbelastungen, resultierend aus der innerörtlichen Lage (das Plangebiet ist bereits überwiegend von Bebauung umgeben) sowie der Bewegungsunruhe in Folge der unmittelbar angrenzenden Straßen finden über das bisherige Maß hinausgehende relevante Eingriffe in Natur und Landschaft nur in geringem Maße statt. Die potenziellen Auswirkungen auf umweltschützende Belange sind gering.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind die Lebensraumstrukturen des Plangebietes und der näheren Umgebung stark eingeschränkt, sodass der Geltungsbereich aktuell nur eine geringe ökologische Wertigkeit für Tiere und Pflanzen hat. Auch hinsichtlich der Arten und Biotope sowie der biologischen Vielfalt ist der Geltungsbereich nicht besonders hochwertig und deutlich beeinträchtigt. Das Gebiet hat keine besondere naturschutzfachliche oder ökologische Bedeutung. Von dem Planvorhaben sind keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdete Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten direkt betroffen. Es kommen ebenfalls keine Tier- oder Pflanzenarten mit besonderem Schutzstatus vor, sodass der geplanten Bebauung auch keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

Im Übrigen gelten gem. § 13 a BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

## **Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens**

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen durch den Grundstückseigentümer zu bedenken. Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden

## **Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung**

Mit der Realisierung der geplanten Nutzung wird es zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen. Da es sich bei den geplanten Nutzungen um keine Nutzung mit intensivem Publikumsverkehr handelt, wird sich das Verkehrsaufkommen überwiegend auf sporadischen Besucher- und Anwohnerverkehr beschränken. Die Kapazitäten des örtlichen Verkehrsnetzes der Rosenstraße und des Staadterweges sind ausreichend.

Der ruhende Verkehr wird gebietsintern im Plangebiet untergebracht, sodass eine nachteilige Beeinträchtigung der Rosenstraße und des Staadterweges durch ruhenden Verkehr oder durch Parksuchverkehr vermieden wird. Die vorhandene Situation des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Raum wird nicht verändert.

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht erheblich negativ beeinträchtigt.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes grundsätzlich vorhanden.

Unter Beachtung der Kapazitäten und der getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

## **Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes und Hochwassers**

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zwar zu neuen Versiegelungen, aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs und der in Teilen bereits vorbelasteten Flächen können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch insgesamt ausgeschlossen werden.

## **Auswirkungen auf private Belange**

Durch die Planung ergeben sich für den Grundstückseigentümer / die Vorhabenträgerin keine negativen Folgen. Wie die vorangehenden Ausführungen belegen, werden die Nutzbarkeit und auch der Wert des Grundstücks, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist. Vielmehr wird Planungsrecht zugestanden.

Aufgrund der anstehenden Topografie wird eine vom Bauordnungsrecht abweichende Festsetzung zur Berechnung der Abstandsfläche getroffen. Zur Berechnung der Abstandsfläche werden die aktuellen Geländehöhen (ü.NN) der angrenzenden Grundstücke herangezogen und in die Plangebietsgrenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes übertragen. Die geplante Geländeoberfläche bzw. Tiefgarage wird höhengleich an die angrenzenden Nachbargrundstücke anschließen. Über die Festsetzung zur Berechnung der Abstandsflächen nach LBO wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Nachbargrundstücke gewährleistet.

Es sind keine nachteilige Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten.

Es wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das Einfügen in den Bestand weitgehend zu sichern (vgl. vorangegangene Ausführungen).

Darüber hinaus kann der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum und Arbeitsplätzen in integrierter Lage Rechnung getragen werden.

Die Belange der angrenzenden Nachbarschaft werden somit durch das Bauvorhaben nicht übermäßig beeinträchtigt. Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

## **Auswirkungen auf alle sonstigen Belange**

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

## **Gewichtung des Abwägungsmaterials**

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt.

## Argumente für die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Nachverdichtung des Siedlungskörpers, Nachnutzung eines bereits bebauten Grundstücks
- Mit der Schaffung eines ökologisch nachhaltigen Wohnquartiers wird die Kreisstadt Merzig der bestehenden Nachfrage gerecht
- Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- Keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens
- Keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs; Ordnung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken
- Geringer Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist weitestgehend vorhanden
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

## Argumente gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan sprechen.

## Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Kreisstadt Merzig zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.