

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Ärztehaus, betreutes Wohnen“ in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Merzig; Erweiterung des Geltungsbereichs und erneute öffentliche Auslegung

<i>Dienststelle:</i> 311 Stadtplanung und Umwelt	<i>Datum:</i> 08.08.2024
<i>Beteiligte Dienststellen:</i> Ortsvorsteher/in Merzig	

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

Beschlussvorschlag

1. Dem vorgelegten überarbeiteten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Ärztehaus, Betreutes Wohnen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung wird einschließlich der Erweiterung des Geltungsbereiches zugestimmt.
2. Die erneute Veröffentlichung im Internet / öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die erneute Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wird beschlossen.

Sachverhalt

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am 28.09.2023 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Ärztehaus, Betreutes Wohnen“ einzuleiten. In seiner Sitzung am 28.09.2023 hat der Stadtrat den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Ärztehaus, Betreutes Wohnen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden fand vom 12.10.2023 bis 13.11.2023 statt. Parallel hierzu fand die Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Zur vorgelegten Planung haben sich Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange geäußert. Bürgerinnen und Bürger haben sich ebenfalls geäußert.

Aufgrund der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan nochmals überarbeitet und ergänzt. Gegenüber dem ausgelegten Entwurf vom 11.08.2023 ergibt sich, insbesondere aufgrund des Vorhabens des LfS den Knotenpunkt L.I.O. 157 / Am Gipsberg umzubauen und zu signalisieren sowie deren Anregungen, nach gemeinsamer Abstimmung, bedingt durch die geänderte Erschließungsplanung, eine Erweiterung des Geltungsbereiches von ca. 4.290 m² auf ca. 4.610 m². Des Weiteren wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen die festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche angepasst und Aussagen zur Altlastverdachtsfläche MZG_3509 „Esso-Tankstelle, Status Kontaminationsverdacht“ aufgenommen.

Der Geltungsbereich wird nun wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straßenverkehrsfläche der Losheimer Straße und der Straße „Zum Gipsberg“,
- im Osten durch die Bebauung der Straße „Zum Gipsberg“ (Hs.-Nr. 10 und 12) mit privaten Freiflächen,
- im Süden durch Wohnbebauung des Erich-Kästner-Wegs mit privaten Grün- und Freiflächen sowie
- im Westen durch Wohnbebauung mit privaten Grün- und Freiflächen der Losheimer und Merchinger Straße.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst aufgrund der Anpassung eine Fläche von ca. 4.610 m². Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Ort und Dauer der erneuten Veröffentlichung im Internet / der erneuten Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Äußerungen zu den geänderten Planinhalten während der Veröffentlichungsfrist von jedermann elektronisch per Mail, oder bei Bedarf schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntzumachen.

Die Verwaltung wird beauftragt die erneute Veröffentlichung im Internet / erneute öffentliche Auslegung und die erneute parallele Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die erneute Abstimmung mit den Nachbargemeinden durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Da es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird parallel ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In diesem wird verbindlich geregelt, dass die Vorhabenträgerin die Kosten für das Verfahren zu tragen hat. Somit entstehen hier auch keine weiteren Kosten für die Kreisstadt Merzig.

Auswirkungen auf das Klima:

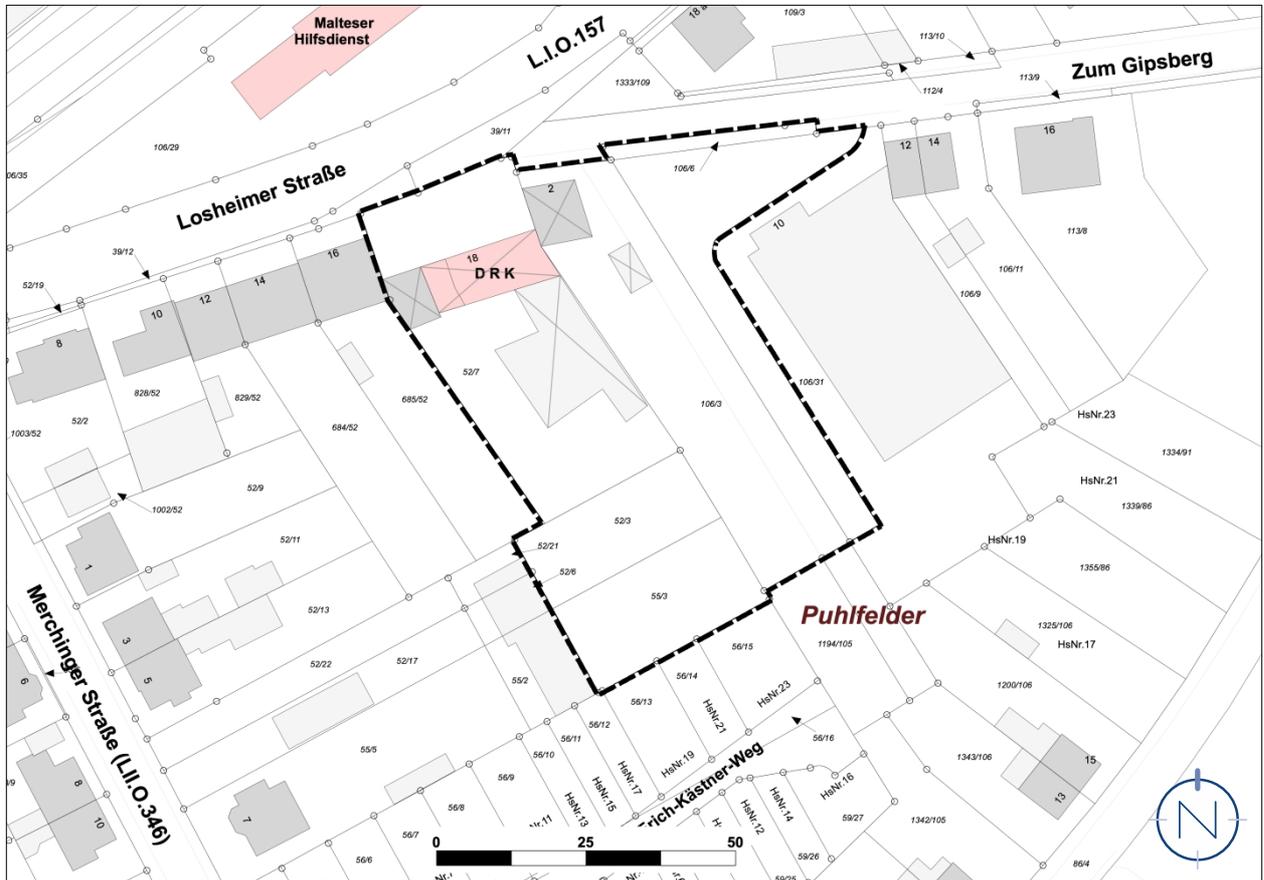
Nähere Aussagen hierzu erfolgen in der Begründung zum Bebauungsplan.

Anlage/n

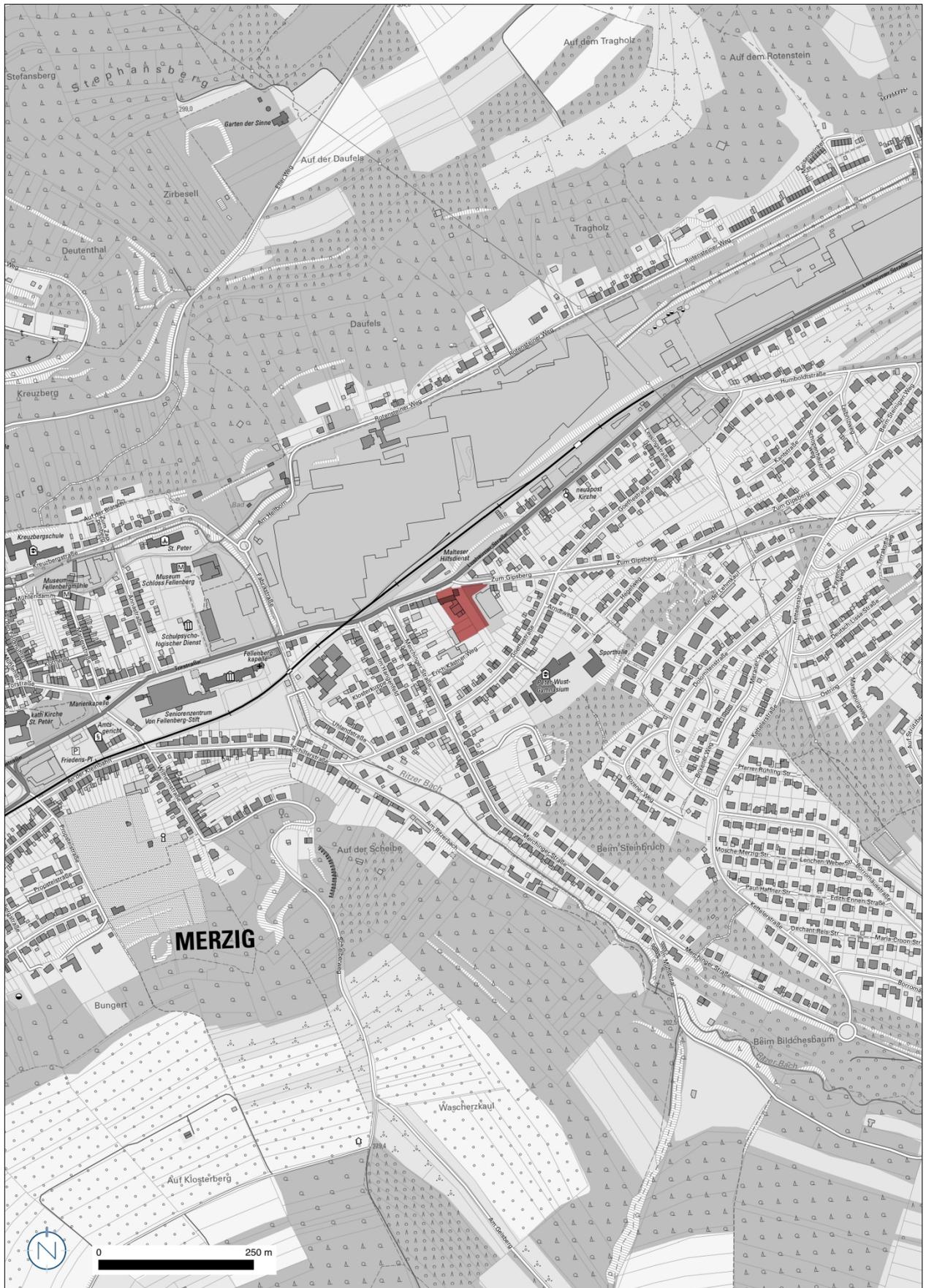
- 1 MZGÄNDFELL-Lageplan-310724 (öffentlich)
- 2 Entwurf des Bebauungsplans (öffentlich)
- 3 Entwurf der Begründung (öffentlich)

Lagepläne, o.M.

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Ärztehaus, Betreutes Wohnen“ in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Merzig



Quelle und Stand Katastergrundlage: LVGL, 24.04.2023; Bearbeitung: Kernplan



Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2024); Bearbeitung: Kernplan

Ärztehaus, Betreutes Wohnen

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

ENTWURF

08.08.2024

KERN
PLAN

Ärztehaus, Betreutes Wohnen

Im Auftrag der:

Fell Vermögensverwaltung GmbH
Losheimer Str. 17
66687 Wadern

Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Kreisstadt Merzig:

Kreisstadt Merzig
Brauerstraße 5
66663 Merzig

IMPRESSUM

Stand: 08.08.2024, ENTWURF

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

Paula Dietz, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Hinweis:

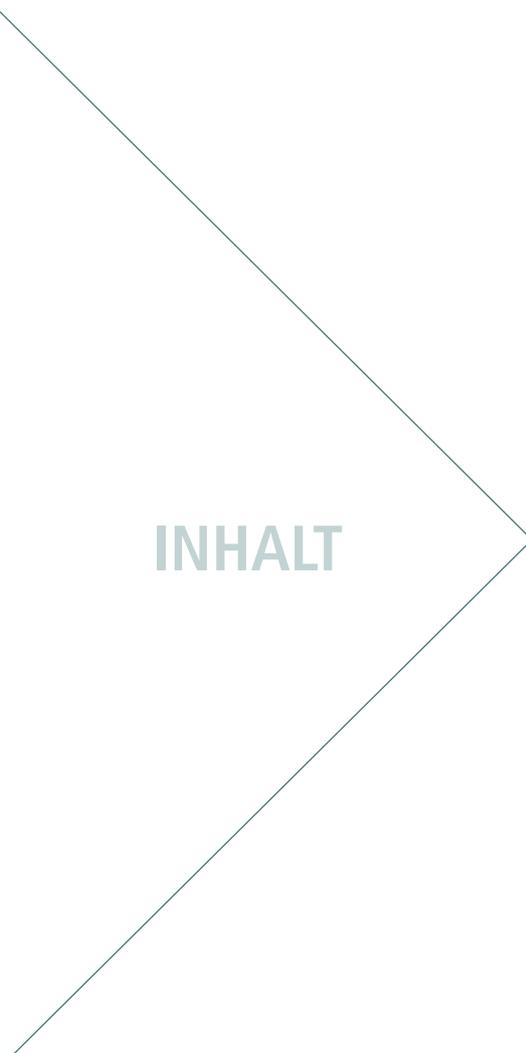
Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

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.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

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

K E R N
P L A N



INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Das Projekt	13
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	15
Auswirkungen der Planung, Abwägung	19

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Vorhabenträgerin, die Fell Vermögensverwaltung GmbH, plant im Stadtteil Merzig der Kreisstadt Merzig die Errichtung eines Ärztehauses sowie eines Gebäudes für Betreutes Wohnen mit 13 Wohnungen.

Das Plangebiet befindet sich inmitten des Siedlungskörpers des Stadtteils Merzig, im Kreuzungsbereich Losheimer Straße / Straße „Zum Gipsberg“. Die Bestandsgebäude werden im Rahmen der Realisierung rückgebaut. Es handelt sich somit um eine bereits bebaute Fläche in integrierter Innenstadtrandlage.

Die Erschließung der Fläche ist über die Losheimer Straße und die Straße „Zum Gipsberg“ gesichert. Die erforderlichen Stellplätze können vollständig auf dem Grundstück organisiert werden. Die Ein- und Ausfahrt wird über eine Zufahrt jeweils von der Losheimer Straße und der Straße „Zum Gipsberg“ 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 „Ärztelhaus, Betreutes Wohnen“ beschlossen.

Gegenüber der Auslegung im Zeitraum vom 12.10.2023 bis 13.11.2023 hat sich die Abgrenzung des Geltungsbereiches aufgrund der Stellungnahme des Landesbetriebs für Straßenbau und der daraus resultierenden angepassten Erschließungssituation geändert. Der Geltungsbereich des vor-

habenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst nun anstatt ca. 4.290 m² eine Fläche von insgesamt ca. 4.610 m².

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 m² weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 4.610 m² 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 § 13a 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 § 13a 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 mit Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Einrichtungen 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 vom Vorhabenträger zu erarbeiten, der Kommune vorzulegen und abzustimmen.
- Der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger 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 Vorhabenträger und Kommune abzuschließen.

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen des Vorhabenträgers hingegen bleiben rechtlich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbstständig.



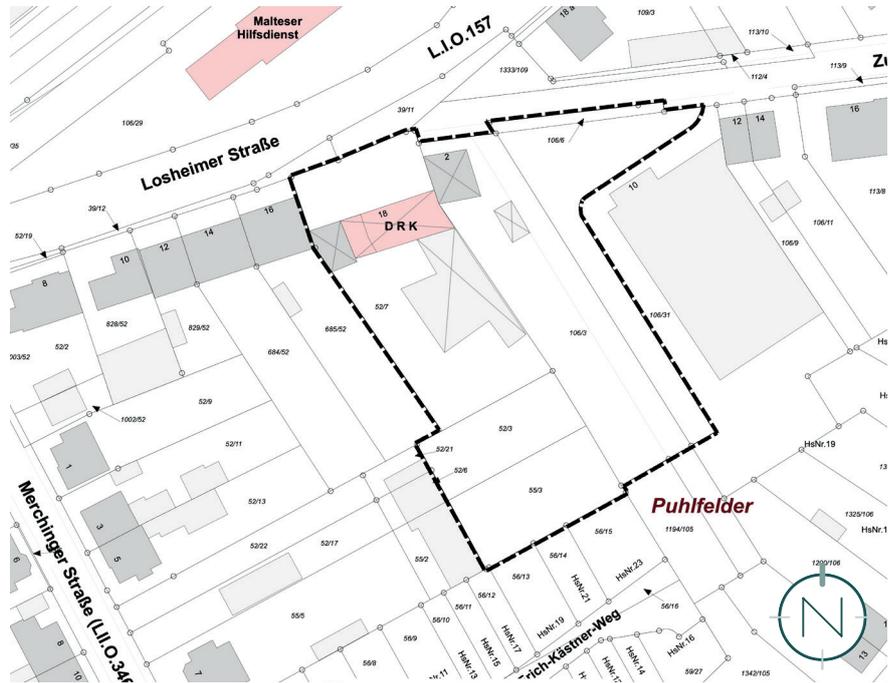
Orthophoto mit Lage des Plangebietes (rote Balkenlinie); ohne Maßstab; Quelle: LVGL, ZORA; Bearbeitung: Kernplan

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich inmitten des Siedlungskörpers des Stadtteils Merzig, im Kreuzungsbereich der Losheimer Straße / Straße „Zum Gipsberg“. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straßenverkehrsfläche der Losheimer Straße und der Straße „Zum Gipsberg“,
- im Osten durch Bebauung der Straße „Zum Gipsberg“ (Hs.-Nr. 10 und 12) mit privaten Freiflächen,
- im Süden durch Wohnbebauung des Erich-Kästner-Wegs mit privaten Grün- und Freiflächen sowie
- im Westen durch Wohnbebauung mit privaten Grün- und Freiflächen der Losheimer und Merchinger Straße.



Kataster mit Geltungsbereich, ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

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 im Eigentum des Vorhabenträgers. Aufgrund dessen ist von einer zügigen Realisierung der Planung auszugehen.

Das Plangebiet stellt sich aktuell als bebauete Fläche mit Lagerfläche und Stellplatzfläche 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 sowie durch das Betriebsgelände von Villeroy & Boch geprägt.

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



Blick ins Plangebiet aus Richtung Norden

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet weist insgesamt eine reliefarme Topografie auf. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (insbesondere Festsetzung des Baufenster) auswirken wird.

Verkehrsanbindung, Verkehrsuntersuchung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Zum Gipsberg“ und die Losheimer Straße, welche das Plangebiet im weiteren Verlauf an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz anschließen. Wei-

tere Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze werden oberirdische Stellplätze errichtet.

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und damit Anschlusspunkte sind in der unmittelbaren Umgebung (Losheimer Straße und Straße „Zum Gipsberg“) bereits vorhanden.

Das Plangebiet ist im Mischsystem zu entwässern.

Es ist ein hydraulischer Nachweis zu führen, dass damit sich keine Verschlechterungen im Kanalnetz einstellen.

Die Entwässerungsplanung ist mit den Stadtwerken Merzig und dem Tiefbauamt der Stadt abzustimmen.

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

(Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 09.05.2023)



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
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum
Vorranggebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> • (Z 12) Konzentration der Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten entlang der Siedlungsachsen (ausgewogene Raumstruktur, Vermeidung flächenhafter Siedlungsstrukturen, Erreichbarkeitsverhältnisse) • (Z 17) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale • (Z 21) Bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich • (Z 32) Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen hat Vorrang vor der Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen • Nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche überwiegend Wohnen, entspricht dem Vorhaben • keine Restriktionen für das Vorhaben
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> • 3,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt • die Fläche ist bereits in der Flächennutzungsplanung als gemischte Baufläche dargestellt • Baureifmachung für zweckentsprechende Nutzung des Gebietes • Plangebiet bereits erschlossen (somit keine Erschließung neuer Flächen im Außenbereich erforderlich) • keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebots • Besonderheit Betreutes Wohnen: keine Anrechnung, da Einrichtungen für betreutes Wohnen (Service-Wohnen) und stationäre Alten-/Pflegehilfe, etc. nicht als Wohnungen im Sinne des LEP gelten

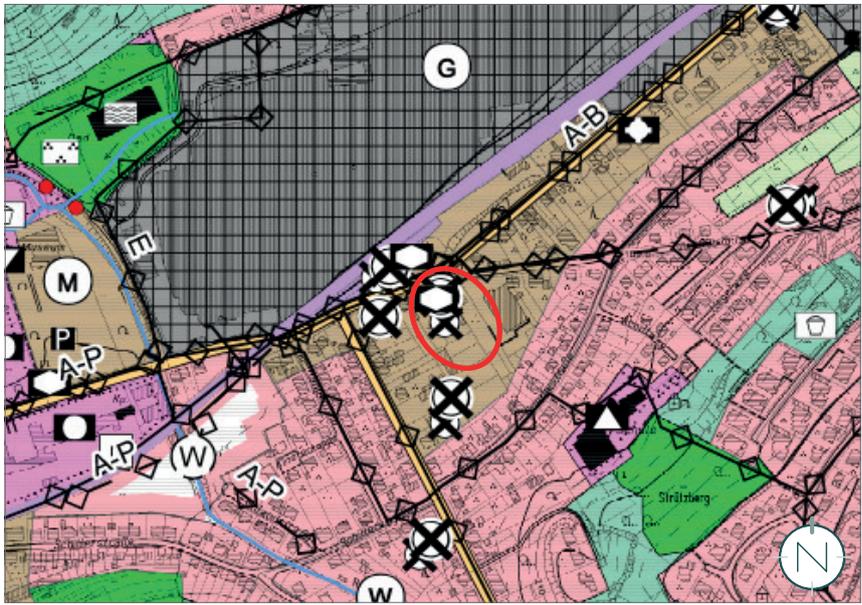
	Einwohner (31.12.2021)	Bedarfs- faktor (WE pro 1.000 EW und Jahr)	WE-Bedarf bis 2030	Reserve FNP in ha	Dichte LEP	WE Reserven	Baulücken in B-Plänen nach § 30, § 33 und § 34 Abs. 4 BauGB	WE Bedarf aktuell
Spalten	A	B	C	D	E	F	G	H
Berechnung			$A/1000 \times B \times 10$			$D \times E$		$C - F - G$
Stadtteil Merzig	10.965	3,5	383	0,9	25	22,5	82	278

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

Kriterium	Beschreibung
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen nach aktuellem Landschaftsprogramm des Saarlandes Lage innerhalb des Naturparks Saar-Hunsrück nachrichtlich übernommen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen
Naturpark	<ul style="list-style-type: none"> Naturpark Saar-Hunsrück; keine Restriktionen für das Vorhaben
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen auf der gegenüberliegenden Straßenseite in der Losheimer Straße drei Ensemblebestandteile des Ensembles Merzig-Büschfelder-Eisenbahn
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<p>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches bzw. von planungsrelevanten Arten im direkten Planungsumfeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) mehrere Fundorte der typischen Siedlungsfledermäuse Zwerg- und Breitflügelfledermaus und des Großen Abendseglers im Umfeld der Planungsfläche keine Fundorte des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) im Siedlungsumfeld keine ABSP-Fläche betroffen weder n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope noch registrierte Lebensräume n. Anh. 1, FFH-Richtlinie betroffen; nächstgelegene Flächen erst außerhalb des Siedlungsumfeldes
Allgemeiner Artenschutz	
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.
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 BNatSchG)	
<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- / Habitataustattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> bei der ca. 0,44 ha großen Fläche handelt es sich um das frühere Gelände des DRK Ortsvereins, eingeschlossen ist auch ein Teil des Parkplatzes der angrenzenden Skatehalle inkl. der Begrenzungsmauer die Fläche liegt im Innenstadtbereich von Merzig unweit des V & B Geländes ehemals gewerblich genutzte Fläche mit leerstehenden, bis vor kurzem noch genutzten Gebäuden (1 unterkellertes Wohnhaus mit angebautem DRK-Gebäude und rückwärtig daran angebaute Lagerhalle / Garage mit Unterstand); kleinerer Anbau an das Wohngebäude offen stehend und mit Glasbruch Vorplatz und Ein- / Durchfahrt zur Garage gepflastert, Parkplatz asphaltiert, die übrigen Freiflächen geschottert und stark verdichtet (auf Flurstück 106/3 Rückbaubereich)

Kriterium	Beschreibung
	 <p data-bbox="587 875 1445 949">ehem. Wohngebäude mit seitlicher Eternitplattenverkleidung (o.l.); DRK-Gebäude mit gepflastertem Vorplatz und Durchfahrt für Dienstfahrzeuge (o.r.); rückwärtiger Bereich mit gepflasterter Durchfahrt und Halle / Garage (u.l.); kleiner Anbau an Wohngebäude mit Glasbruch und offenem Zugang (u.r.)</p> <p data-bbox="587 1308 1270 1332">geschotterte und verdichtete Freifläche mit lediglich randlich aufkommender Vegetation</p> <ul data-bbox="587 1357 1445 1458" style="list-style-type: none"> • Freifläche bis auf randlich aufkommende Krautsäume und Brombeerverbuschung vegetationsfrei • alle Flächen sind als Biotope mit geringer Wertigkeit einzustufen <p data-bbox="587 1485 868 1509">Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul data-bbox="587 1525 1445 1671" style="list-style-type: none"> • Lage inmitten der bebauten Ortslage von Merzig auf ehemaligem Gewerbestandort • Fläche überbaut, versiegelt oder geschottert und verdichtet • stark befahrene L 157 mit hoher Verkehrsbelastung • südlich angrenzende Wohnbebauung <p data-bbox="587 1697 1445 1756">Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul data-bbox="587 1771 1445 2072" style="list-style-type: none"> • grundsätzlich ist die überwiegend versiegelte oder verdichtete Fläche als ökologischer Defizitraum zu werten • der z.T. offene (Anbau an ehem. Wohngebäude) und nicht mehr genutzte Gebäudebestand (Garagen, Anbauten, Dienstgebäude, ehem. Wohngebäude) bietet Brutmöglichkeiten für Gebäudebrüter und gleichzeitig Quartierpotenziale für synanthrope Fledermäuse (hinterlüftete Eternitplattenverkleidung) • auch Lücken in der Begrenzungsmauer möglicher Brutplatz des im Gebiet omnipräsenten Haussperlings • keine Brutmöglichkeiten für Gehölzbrüter

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • Reptilien, namentlich die im Siedlungsbereich mögliche Mauereidechse (bekannter Nachweis an der 800 m entfernten Kreuzbergkapelle) finden lediglich in den randlichen Säumen Versteckmöglichkeiten; Ablagerungen, Müll oder sonstige Gegenstände sind auf der Fläche nicht vorhanden • mit einem Vorkommen anderer prüfrelevanter Arten bzw. Artengruppen ist aufgrund der Habitatausstattung nicht zu rechnen <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • an den Gebäuden wurden (im Rahmen lediglich einer Begehung) mit Ausnahme des Hausrotschwanzes keine Hinweise auf ein Brutgeschehen beobachtet, was natürlich nicht als fehlender Nachweis gelten darf; insbesondere ist mit einer Brut des im Umfeld häufigen Haussperlings zu rechnen (z.B. an nicht erkannten Fehlstellen der Eternitverkleidung oder in den Lücken der Begrenzungsmauer) • aufgrund der fehlenden Dachüberstände ist die auf dem Nachbargrundstück nachgewiesene Mehlschwalbe auf der Planungsfläche auszuschließen (Altnester wären einer Beobachtung nicht entgangen); auch ergaben sich keine Hinweise auf aktuelle Brutstätten des Mauersegler (auch diese können jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden) • die Brut des Haussperlings wäre ebenso wie die des Mauersegler nicht <i>a priori</i> durch die Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 gedeckt und der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wäre einschlägig • die größtenteils versiegelte und randlich mit aufkommender lückiger Ruderalvegetation bewachsene Planungsfläche könnte grundsätzlich auch von Reptilien zur Thermoregulation aufgesucht werden; die Wahrscheinlichkeit, dass die für den besonderen Artenschutz planungsrelevanten Arten Schlingnatter, Zaun- und Mauereidechse auf der Fläche vorkommen oder gar lokale Populationen etabliert haben, ist jedoch sehr gering; lediglich die randlichen Säume der ansonsten verdichteten Schotterfläche bieten ein entsprechendes Lebensraumpotenzial • da die nutzbare Fläche sehr klein und im Siedlungsumfeld stark isoliert ist und die notwendigen Habitatrequisiten nicht vollständig vorhanden sind (keine grabfähigen Substrate zur Eiablage, kaum Versteckstrukturen), ist auch mit der noch am ehesten zu erwartenden Mauereidechse auf der Fläche nicht zu rechnen (sie ist auf der Bahnlinie gegenüber der Losheimer Str. zu erwarten); bei der halbstündigen Begehung der Fläche am 25.05. mit Schwerpunkt der randlichen Saumstrukturen und der Begrenzungsmauer ergaben sich bei optimalen Witterungsbedingungen (ca. 22 °C, sonnig) jedenfalls keine Hinweise auf eine Präsenz
Maßnahmen/Festsetzungen	
Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • beim Rück- oder wesentlichen Umbau der Gebäude gelten die folgenden Vorgaben: vor dem Rückbau sind Gebäude auf den konkreten Besatz von Gebäudebrütern zu prüfen; sollten hierbei Gebäudebrüter nachgewiesen werden, dann ist der Beginn des Rückbaus auf die Zeit nach Ende der Ästlingsphase zu verschieben; sollten Brutnach- oder -hinweise des Haussperlings oder des Mauerseglers erbracht werden, dann ist der Verlust an Brutplätzen durch künstliche Nisthilfen am neuen Gebäudebestand auszugleichen (dies wird auch bei einem Negativnachweis als Maßnahme empfohlen); in Absprache mit der UNB ist hierbei ggfs. eine Ausnahmegenehmigung n. § 45 BNatSchG erforderlich, bei der auch zu klären ist, ob das Nistangebot kontinuierlich (d.h. auch während der Bauphase, dann als CEF-Maßnahme) bereitstehen muss

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> die Gebäudeprüfung muss auch eine Quartiernutzung durch Fledermäuse beinhalten (hinter der Eternitverkleidung, Dachstuhl, evtl. Keller); im Falle einer Sommerquartiernutzung durch spaltenbewohnende Arten wie der Zwerg- oder Breitflügelfledermaus sind die Abrissarbeiten auf die Wintermonate Dezember bis Februar zu beschränken; bei Quartiernachweisen an der Fassade der Gebäude gilt dies zumindest für die (gem. TRGS 519 geregelte) Entfernung der Eternitplatten; die ökologische Funktion der Ruhestätten im räumlichen Verbund darf weiterhin als gegeben gelten; für den sehr unwahrscheinlichen Fall des Vorkommens einer Kolonie oder tradierten Wochenstube (z.B. im Dachstuhl des Wohngebäudes) ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen
Umwelthaftung	
Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes	<ul style="list-style-type: none"> Lebensraumtyp n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen 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 (unter Anwendung der o.g. Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen) nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten daher ist eine Freistellung von der Umwelthaftung bei Anwendung der o.g. Maßnahmen im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> Darstellung: gemischte Baufläche mit Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Einrichtungen (Quelle: Kreisstadt Merzig) Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt; der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen 
Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none"> nicht vorhanden
Sonstiges	
Altlasten	Altlastverdachtsfläche MZG_3509 „Esso-Tankstelle, Status Kontaminationsverdacht“

Das Projekt

Berücksichtigung von Standortalternativen

Der Vorhabenträger ist mit konkreten Planungsabsichten für die Entwicklung des im Innenbereich des Stadtteils Merzig 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 Voraussetzungen zur Nachverdichtung des Siedlungskörpers des Stadtteils Merzig durch ein Ärztehaus und Betreutes Wohnen. 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 anhal-

tenden Nachfrage nach besonderem Wohnraum gerecht,

- durch die Realisierung des Planvorhabens wird eine innerörtliche Potenzialfläche 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,
- das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

Städtebauliche Konzeption

„Ziel der Planung ist die Schaffung von Räumlichkeiten zur Ansiedlung von Ärzten. Des Weiteren soll in Verbindung mit den Arztpraxen eine Apotheke im Erdgeschoss des 1. Bauabschnittes an der Kreuzung „Zum Gipsberg - Losheimer Straße“ entstehen. Im rückwärtigen Bereich des Grundstückes ist im 2. Bauabschnitt geplant Wohnraum, bzw. Räumlichkeiten für betreutes Wohnen zu schaffen.

Das bestehende Gebäude soll rückgebaut werden. An dieser Stelle soll ein Solitärgebäude entstehen. Das Ärztehaus mit Apotheke.

Das Gebäude „öffnet“ die dichte Bebauung entlang der Losheimer Straße und dreht sich parallel zu dem gegenüberliegenden Gebäude des Malteser Hilfsdienstes und nimmt die Stellung des Gebäudes Hausnummer 18a ein.



Vorbau- und Erschließungsplan, ohne Maßstab; Quelle: Fell-Systemhaus-Lux SARL; Stand: 21.06.2024; Bearbeitung: Kernplan GmbH

Durch die geplante Drehung entsteht ein Vorplatz, der Grün gestaltet werden soll. Dadurch wird eine Aufwertung der Gesamtsituation erreicht.

Des Weiteren können so im hinteren Bereich mehr Pkw-Stellplätze generiert werden, die den Straßenverkehr und das Gesamtbild nicht beeinträchtigen.

Somit bleibt zwischen dem im 2. Bauabschnitt geplanten Wohnhaus und den neu entstandenen Gebäuden im Erich-Kästner-Weg Freiraum für eine großzügige Grünanlage.

Die Ein- und Ausfahrt zum Gelände und eine weitere Einfahrt, zur Entlastung der eigentlichen Ein- und Ausfahrt, wird über die Straße „Zum Gipsberg“ geleitet, um eine negative Beeinträchtigung des Straßenverkehrs auf der Losheimer Straße zu vermeiden.

Die Entwässerung erfolgt über ein Mischsystem gemäß den Auflagen der zuständigen Behördenden.

1. Bauabschnitt: Das Ärztehaus ist quadratisch konzipiert. Außenmaße ca. 22 m x 22 m. Es soll eine Fläche von ca. 320 qm Apotheke und Gesamtflächen von ca. 900 qm für Ärzte schaffen.

2. Bauabschnitt: Das Wohngebäude ist mit Außenmaße von ca. 21 m x 19 m geplant. Mit einer gesamten Wohnfläche von ca. 1.021 qm.

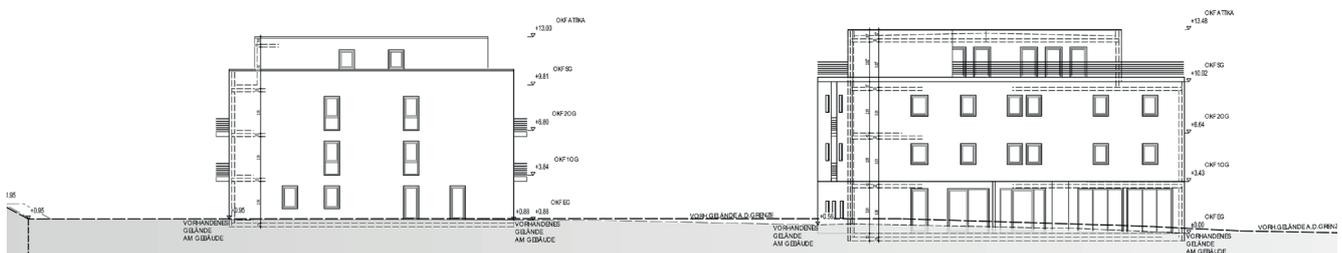
Hier sollen 13 Wohneinheiten entstehen. Davon sind 3 Wohneinheiten uneingeschränkt mit dem Rollstuhl zu nutzen. 6 Wohneinheiten sind uneingeschränkt barrierefrei nutzbar.

Beide Solitäregebäude haben 3 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss mit Flachdach, das begrünt und / oder als Fläche für Photovoltaik genutzt wird.“

(Quelle: Projektbeschreibung vorhabenbezogener Bauungsplan „Ärztehaus, Betreutes Wohnen“ in Merzig, Stand: Mai 2023, Fell Vermögensverwaltung GmbH, Losheimer Str. 17, 66687 Wadern; Bearbeitung: Kernplan, Stand: Juli 2024)



Ansicht Nord; ohne Maßstab; Quelle: Fell Das Haus GmbH; Stand: 03/2023



Ansicht Ost; ohne Maßstab; Quelle: Fell Das Haus GmbH; Stand: 03/2023

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. § 6 BauNVO

Mischgebiet (MI)

Mit der Festsetzung eines Mischgebietes analog § 6 BauNVO werden die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Ärztehauses und des Gebäudes für Betreutes Wohnen geschaffen.

Gemäß § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von

Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allerdings sind nicht alle Nutzungen des BauNVO-Kataloges an diesem Standort realisierungsfähig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden demnach ausgeschlossen. Für diese Nutzungen ist das Gebiet insbesondere aufgrund des üblicherweise erhöhten Flächenbedarfs nicht geeignet. Zudem sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gestalterisch nur schwer zu integrieren.

Darüber hinaus werden Werbeanlagen, welche sich nicht an der Stätte der Leistung befinden, innerhalb des Mischgebietes ausgeschlossen. Dadurch soll eine Beeinträchtigung des Stadtbildes von Merzig und eine Beeinträchtigung durch Fremdwerbearbeiten verhindert werden.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Gefahr des Entstehens von Trading-Down-Effekten innerhalb der Gebiete verhindert.

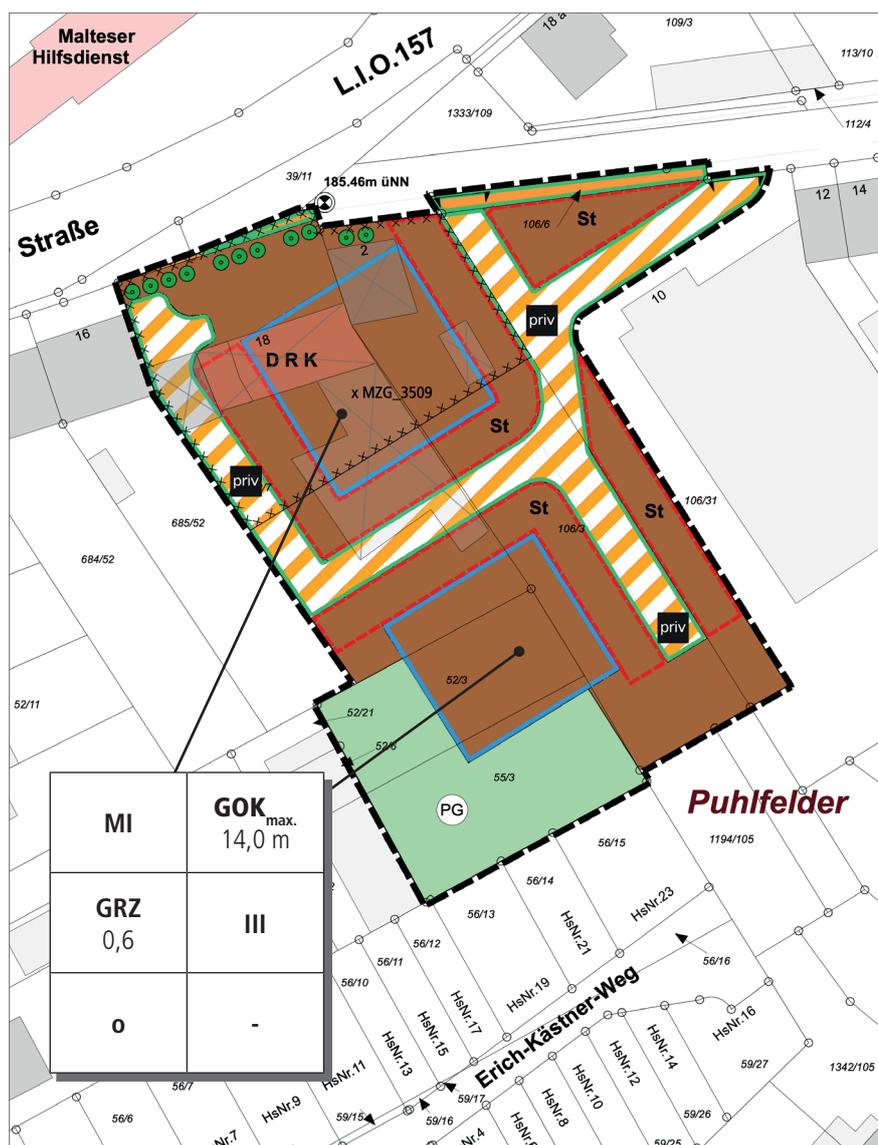
Weiterhin sind gem. 6 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution und gewerbliche Zimmervermietung) unzulässig. Dadurch wird ebenfalls die Gefahr des Entstehens von Trading-Down-Effekten innerhalb des Plangebiets verhindert.

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

Bedingte Zulässigkeit im Bereich der Altlastverdachtsfläche

Analog § 9 Abs. 2 BauGB

Aufgrund der Altlastverdachtsfläche „Esso-Tankstelle, Status Kontaminationsverdacht“ (MZG_3509) besteht das Erfordernis einer zeitlich gestaffelten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.



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

Die Zulässigkeit von Vorhaben und Nutzungen ist so lange eingeschränkt, bis gutachterlich durch eine nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen mittels einer orientierenden Untersuchung entweder der Verdacht ausgeräumt wird oder durch eine Bodensanierungsmaßnahme eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen ausgeschlossen ist.

Hierbei handelt es sich nicht um eine Bausperrre, da der Bedingungseintritt herbeigeführt werden kann.

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 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 entspricht den in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Orientierungswerte für die bauli-

che Nutzung in Mischgebieten., orientiert sich an der angestrebten Konzeption und wird in Anlehnung an den Bestand der Umgebung festgesetzt.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO insbesondere durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (gesetzlich vorgesehene Abweichungsregel).

Zudem wird sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebengebäude / Nebenanlagen zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

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 Festsetzung 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.

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.

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

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und / oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebietes, auch außerhalb

der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies ermöglicht beispielsweise die Realisierung von Ladeinfrastruktur auch außerhalb der überbaubaren Flächen.

Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen

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.).

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

Mit der getroffenen Festsetzung ist gewährleistet, dass der erforderliche Stellplatznachweis ausschließlich auf dem Grundstück erfolgt.

Darüber hinaus trägt die Festsetzung dazu bei, dass der ruhende Verkehr auf der bestehenden Verkehrsfläche vermieden wird.

Anschluss an Verkehrsflächen; hier: Ein- und Ausfahrtbereiche Stellplätze

Analog § 9 Abs. Nr. 11 BauGB

Mit der Festsetzung der Ein- und Ausfahrtbereiche für die geplanten Stellplatzflächen 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.

Der westliche Anschluss an die Verkehrsfläche dient lediglich zur Entlastung des östlicher gelegenen Ein- und Ausfahrtbereichs. Dieser Anschluss wird deshalb ausschließlich als Zufahrt zugelassen.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Analog § 9 Abs. Nr. 11 BauGB

Die Straßenverkehrsfläche der Losheimer Straße und der Straße „Zum Gipsberg“ werden im Bestand übernommen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Privatweg

Analog § 9 Abs. Nr. 11 BauGB

Die interne Erschließung des Plangebietes wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Regelbreite beträgt mindestens 5,50 m.

Private Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches, die nicht für die Errichtung des Ärztehauses und des Gebäudes für betreutes Wohnen benötigt werden, werden als private Grünflächen festgesetzt.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u.a. Gebäudebrüter, Fledermäuse) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende, artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

Die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge dient der Reduzierung des Versiegelungsgrades und der Minimierung des Oberflächenabflusses.

Ausschluss von fossilen Brennstoffen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB

Zur Verringerung der von der geplanten Nutzung ausgehenden CO²-Emissionen sowie zum Schutz der Gesundheit der künftigen Bewohner sowie von Fauna und Flora und vor dem Hintergrund des Klimawandels erfolgt daher der Ausschluss fossiler Brenn-

stoffe (Kohle, Heizöl und Erdgas) zur Raumheizung und Warmwasserbereitschaft.

Nutzung erneuerbarer Energien

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Im Sinne der Nachhaltigkeit wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorzusehen sind (insbesondere Solarenergie).

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 der Stellplätze zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und zur Verbesserung der siedlungsökologischen und städtebaulichen Qualität im Plangebiet und dem Einfügen in das Stadtbild. Außerdem wird zur Auflockerung des Straßenbildes eine alleartige Baumbepflanzung in engem Pflanzabstand entlang der Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

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.

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.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen sind in Gebäuden mit Betreutem Wohnen je zwei Wohnung 1 PKW-Stellplätze zu errichten. Je 100 m² Büro-, Verwaltungs- oder Praxis-Nutzfläche ist ein PKW-Stellplatz zu errichten. Je 50 m² Handels-Nutzfläche ist ein PKW-Stellplatz zu errichten. Auch zur Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl an Abstellplätzen für Fahrräder sind in Wohngebäuden ab 2 Wohneinheiten je Wohneinheit mind. 2 Abstellplätze zu errichten. In Gebäuden mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen ist je 100 m² Nutzfläche mind. 1 Abstellplatz zu errichten. Je 50 m² Handels-Nutzfläche ist mind. 1 Abstellplatz zu errichten. In den Bereichen der überdachten sowie der nicht überdachten Stellplätze sind Ladestationen für die E-Mobilität herzustellen. Der vordefinierte Stellplatzbedarf ist aus planerischer Sicht ausreichend.

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 sozial genutztes Grundstück in ein gemischt genutztes Quartier 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 Nutzungen im Mischgebiet handelt es sich um Nutzungsformen, die einen geringen Störgrad aufweisen.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist ebenfalls von Mischnutzung (FNP) 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. Mit dem demografischen Wandel

wird zudem auch die Nachfrage nach Einrichtungen für Senioren weiter steigen.

Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach.

Mit dem vorliegenden Vorhaben werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von betreutem Wohnen in Merzig geschaffen. Hierdurch wird der bestehenden Nachfrage nach barrierefreien Wohnformen Rechnung getragen.

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

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

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung der Gebäude eine maßvolle Entwicklung ermöglicht.

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 sowie alleartige Bepflanzung entlang der Straßenverkehrsfläche) 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 Fol-

ge 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.

Gem. § 13a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

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 bei Beachtung der erfolgten Hinweise 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. Die Kapazitäten des örtlichen Verkehrsnetzes der Losheimer Straße und der Straße „Zum Gipsberg“ sind ausreichend, da durch die bisherige auch bereits ein gewisses Verkehrsaufkommen entstanden ist.

Der ruhende Verkehr wird gebietsintern im Plangebiet untergebracht, sodass eine nachteilige Beeinträchtigung der Losheimer Straße und der Straße „Zum Gipsberg“ durch ruhenden Verkehr oder durch Parksuchverkehr vermieden wird.

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

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 / den Vorhabenträger 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.

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.