

## Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) im Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“; Einleitung vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB in der Kreisstadt Merzig für den Bereich „Erweiterung Innenstadt“ in der Kernstadt

<i>Dienststelle:</i> 311 Stadtplanung und Umwelt	<i>Datum:</i> 14.11.2024
<i>Beteiligte Dienststellen:</i> Ortsvorsteher/in Merzig	

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

### Beschlussvorschlag

**Die Einleitung vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB in der Kreisstadt Merzig für den Bereich „Erweiterung Innenstadt“ in der Kernstadt wird beschlossen.**

### Sachverhalt

Die Kreisstadt beabsichtigt für das ISEK-Gebiet die Ausweisung eines Sanierungsgebietes im vereinfachten Verfahren. Vor Erlass einer Sanierungssatzung hat die Kreisstadt Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB für das „Sanierungsverdachtsgebiet“ durchzuführen. Hinreichende Anhaltspunkte für die Sanierungsbedürftigkeit liegen vor. Die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen bedarf einer besonderen Sanierungssatzung. Die Vorbereitenden Untersuchungen werden im ISEK integriert.

Der räumliche Geltungsbereich des Untersuchungsbereichs mit einer Größe von ca. 20,7 Hektar entspricht dem ISEK-Gebiet und umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im anliegenden Lageplan (Quelle: Kreisstadt Merzig; Geobasisdaten, @ LVGL MZG 17/11) durch eine Umgrenzungslinie abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen das Zentrum von Merzig - unter Einbeziehung der Fußgängerzone, des Seffersbachs mit dem Gustav-Regler-Platz, des Christian-Kretzschmar-Platzes, des Rathausplatzes mit dem Rathaus, des ehem. Markthallenareals sowie des Johann-Heinrich-Kell-Platzes. Ebenfalls in das Untersuchungsgebiet miteinbezogen

sind die südlich der Brauer- und Hochwaldstraße gelegenen Bereiche wie die ev. Friedenskirche und das Pfarramt, die Stadtwerke, das Gesundheits- und Finanzamt sowie der Rewe als Nahversorger.

Begrenzt wird das Gebiet dabei durch die Bahnlinie „Saarbrücken- Trier“ im Westen, die Josefstraße im Norden und Nordosten, die Propsteistraße im Südosten und die Straße „Am Gaswerk“ im Süden.

## **Erläuterung**

Die Analyse im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) zeigte, dass die Kernstadt von Merzig mit Strukturschwächen, Funktionsverlusten und städtebaulichen Herausforderungen bei der Bausubstanz zu kämpfen hat.

Zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände will die Kreisstadt Merzig die Ausweisung eines (einfachen) Sanierungsgebietes prüfen. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Ziel ist, die Mängel der vorhandenen Bebauung und sonstigen Gebietsbeschaffenheit zu beseitigen und das Gebiet der vorgesehenen künftigen Funktion anzupassen. Zudem ist die Ausweisung eines Sanierungsgebietes aufgrund der steuerlichen Abschreibung Anreiz für Bürger und Investoren, in die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden zu investieren.

Mit der Ausweisung als Sanierungsgebiet soll das Fördergebiet räumlich festgelegt werden.

Als Ziele und Zwecke der Sanierung werden bestimmt:

- Stärkung der Kreisstadt Merzig als grüne, klimagerechte und klimaresistente Einkaufsstadt mit hohem Erlebnis- und Freizeitwert sowie als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort mit gut ausgebauten und sicheren innerörtlichen Wegeverbindungen und vielfältigen Unterstützungs- und Mobilitätsangeboten (Stadt der kurzen Wege)
- Entwicklung einer „Neuen Mitte Merzig“ (Christian-Kretzschmar-Platz, Rathausplatz, ehem. Markthallenareal, Brauerstraße), die im Verbund mit der Fußgängerzone eine attraktive und zukunftsfähige Geschäftszone bildet sowie als Begegnungszone fußgänger- und radfahrerfreundlich das Merziger Stadtzentrum mit der Stadthalle und dem Stadtpark verbindet
- Entwicklung einer parallel zur Merziger Fußgängerzone verlaufenden „Grünen Stadtmitte“ am Seffersbach mit hoher Aufenthalts- und Wohnqualität sowie als grüne Freiraumachse hin zum Freizeit-, Sport- und Naherholungsareal „Saarpark“
- umfeldverträgliche, bedarfs- und klimagerechte Neuentwicklung mindergenutzter sowie rückgebauter Flächen („Seffersbach-Quartier“, ehem. Markthallenareal/ Schankstraße)
- Neuordnung und ökologische Aufwertung von Flächen für den ruhenden Verkehr (Johann-Heinrich-Kell-Platz, Parkplätze Wagnerstraße, Schwarzenbergstraße, Mahringers Gäßchen) und Optimierung der Ausstattung (u.a. E-Mobilität)
- Aufwertung von Hauptverkehrsstraßen (insbesondere „Im Senkelchen“/ „Am Viehmarkt“ als Nord-Süd-Verbindung) und Schaffung attraktiver Rad- und Fußwegeverbindungen (auch hin zum Saarpark, Hauptbahnhof und zum neu zu entwickelnden Bauhof sowie zum nahe gelegenen Gewerbegebiet „Rieffstraße“)
- Beseitigung von Leerständen und Nutzungskonflikten mit Umbau/ Neuordnung/ Neubebauung - bedarfsorientiert und klimagerecht
- Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen sowie stadtbildgerechte Ge-

staltung der Bausubstanz einschließlich der Gebäudevorflächen, energetische Sanierung

- Anpassung des öffentlichen und privaten Raums einschließlich des Gebäudebestandes an die Bedürfnisse insbesondere von Senioren und Familien (u.a. Barrierefreiheit)
- Erhalt von Baudenkmalern und stadtbildprägenden Gebäuden, Wiederherstellung potenziell stadtbildprägender Gebäude
- Erhöhung der Wohn- und Arbeitsumfeldqualität: Wohn- und Arbeitsumfeldverbesserung, Aufwertungsmaßnahmen im privaten Raum, Aufwertung des öffentlichen Raums

Die vorbereitenden Untersuchungen dienen dabei der Beschaffung sanierungsrelevanter Informationen und damit als Beurteilungsgrundlage über

- die Notwendigkeit der Sanierung und die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen,
- die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge; städtebauliche Mängel und Missstände,
- die anzustrebenden allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung.

Damit kann abschließend geklärt werden, ob die Voraussetzungen eines förmlichen Sanierungsverfahrens nach dem Baugesetzbuch vorliegen und ob ein solches Verfahren rechtlich, tatsächlich und finanziell durchführbar ist (Prüfung, ob das „Sanierungsverdachtsgebiet“ als Sanierungsgebiet in Betracht kommt). Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen werden in einem Abschlussbericht dokumentiert (im ISEK integriert) und sind Grundlage für die Entscheidung über die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen, die Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes und die Wahl des Sanierungsverfahrens.

Die Beteiligung und Beratung der betroffenen Anwohner und anderer Akteure während der Vorbereitenden Untersuchungen ist wichtiges Element des Planungsprozesses. Auch die öffentlichen Aufgabenträger werden eingebunden und sollen im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben die Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen unterstützen.

Es werden die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zur Stellungnahme in der Kreisstadt ausgelegt. Parallel werden die Behörden/ sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt. Anschließend billigt der Stadtrat die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen.

Der Beschluss über die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen ist ortsüblich bekanntzumachen. Gem. § 141 Abs. 4 BauGB finden mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen die §§ 137, 138 und 139 über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger Anwendung; ab diesem Zeitpunkt ist § 15 auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 29 Abs. 1 und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden. Dabei ist in der Bekanntmachung laut Vorgaben des BauGB insbesondere auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen. Danach sind „Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige (...) Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet, der Kreisstadt oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist. (...)“

Merzig, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_ (DS)

---

Der Oberbürgermeister

**Finanzielle Auswirkungen:**

Finanzielle Auswirkungen für die Kreisstadt Merzig ergeben sich nicht.

**Auswirkungen auf das Klima:**

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

**Anlage/n**

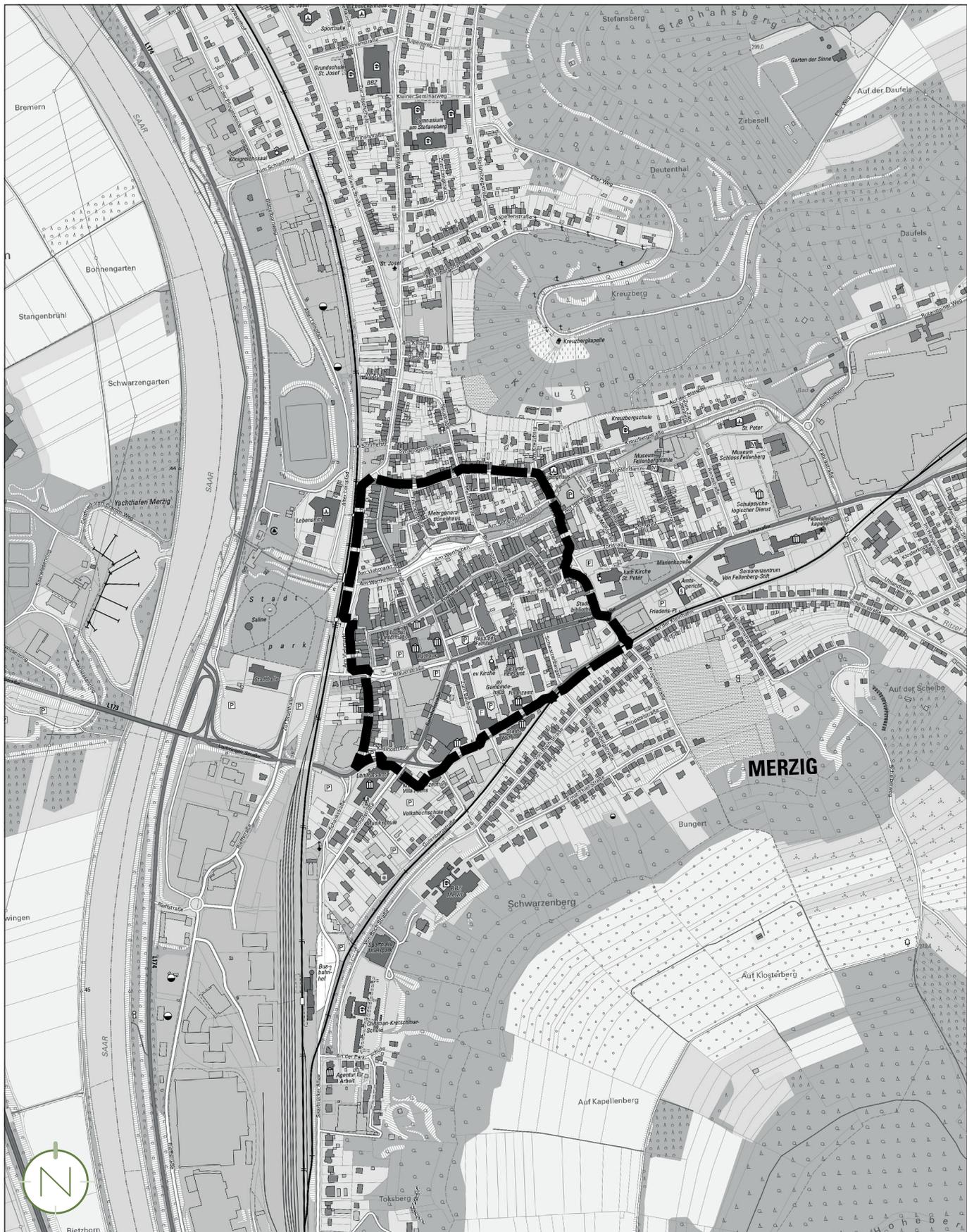
- 1 Lageplan (öffentlich)

## Lagepläne, o.M.

Geltungsbereich des Untersuchungsgebietes „Erweiterung Innenstadt“ in der Kreisstadt Merzig, Kernstadt



Katastergrundlage: Kreisstadt Merzig; Geobasisdaten, @ LVGL MZG 17/11, ohne Maßstab;  
Bearbeitung: Kernplan GmbH



Quelle: ZORA, LVGL; Stand: September 2024; Bearbeitung: Kernplan