

Neubau eines MFH mit 20 sozialgebundenen WE in Merzig, Schankstraße

<i>Dienststelle:</i> 311 Stadtplanung und Umwelt	<i>Datum:</i> 02.01.2025
<i>Beteiligte Dienststellen:</i>	

<i>Beratungsfolge</i>	Ö / N
Bauausschuss (Entscheidung)	Ö

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB zu den Befreiungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und zur Abweichung von der Gestaltungssatzung der Kernstadt wird hergestellt und dem Bauvorhaben zugestimmt.

Sachverhalt

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Innenstadt Merzig Süd im Bereich der Schankstraße 32-42.“ im Stadtteil Merzig.

Es ist geplant, folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes zu überschreiten bzw. von diesen abzuweichen:

- Der Bebauungsplan setzt gemischte Bauflächen fest, was eine zwingende Durchmischung mit Gewerbe und Wohnen bedeutet. Das Objekt ist jedoch ausschließlich als Wohngebäude geplant.

Aufgrund der im weiteren Umfeld bereits vorhandene Durchmischung, spricht nichts gegen die hier ausschließlich beabsichtigte Wohnnutzung.

- Im Bebauungsplan ist eine Dachbegrünung festgesetzt.
Wegen der beabsichtigten Dachneigung von über 18 Grad ließe sich die Dachbegrünung nur mit erheblichem Mehraufwand realisieren. Aufgrund der Unverhältnismäßigkeit sollte auch hierfür das Einvernehmen entsprechend erteilt werden.

- Gemäß Bebauungsplan soll außerdem, wenn baulich möglich, eine Fassadenbegrünung vorgenommen werden.

Da die Fassadenbegrünung in vergleichbaren Bebauungsplänen lediglich bei größeren, ungegliederten Flächen gefordert wird, sollte auch hierfür das Einvernehmen erteilt

werden, zumal es sich lediglich um eine „Soll“- Vorschrift handelt.

- Vier der erforderlichen Stellplätze sollen im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes „Ehemalige Markthalle“, außerhalb der überbaubaren Flächen, errichtet werden.

Auch für die Errichtung der Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen, sollte das entsprechende Einvernehmen hergestellt werden.

Außerdem liegt das Vorhaben im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für die Kernstadt. Es ist geplant, von folgender Festsetzung der Satzung abzuweichen:

- Die Fenster sollen entsprechend der Gestaltungssatzung in den einzelnen Geschossen symmetrisch übereinander angeordnet werden.

Grundsätzlich wird diese Symmetrie auch gewahrt, da, wenn man durchgehende vertikale Linien zieht, alle Fenster genau an diesen orientiert sind und die historisch begründeten, stehenden Formate eingehalten werden. Teilweise sind die Fenster zwar an den vertikalen Linien orientiert, jedoch jeweils nach einer Seite ausgerückt.

Die Notwendigkeit des Ausrückens ergibt sich grundsätzlich aus der Abhängigkeit zu den Grundrisseinteilungen der dahinterliegenden Wohnungen bzw. der Treppenhäuser.

Da die Ansichten insgesamt weiterhin eine durchgehende Rhythmik aufweisen, kann auch dieser Abweichung von der Gestaltungssatzung zugestimmt werden.

Anlage/n

- 1 Antragsteller bzw. Antragstellerin (nichtöffentlich)
- 2 Katasterkarte (öffentlich)
- 3 Freiflächen- und Ergänzungsplan (öffentlich)
- 4 Ansichten und Schnitte (öffentlich)



Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung Zentrale Außenstelle

Käibelstrasse 4-6, 66740 Saarlouis
Tel.: 0681/9712-400
Fax: 0681/9712-480
e-mail: zas@lvgl.saarland.de

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

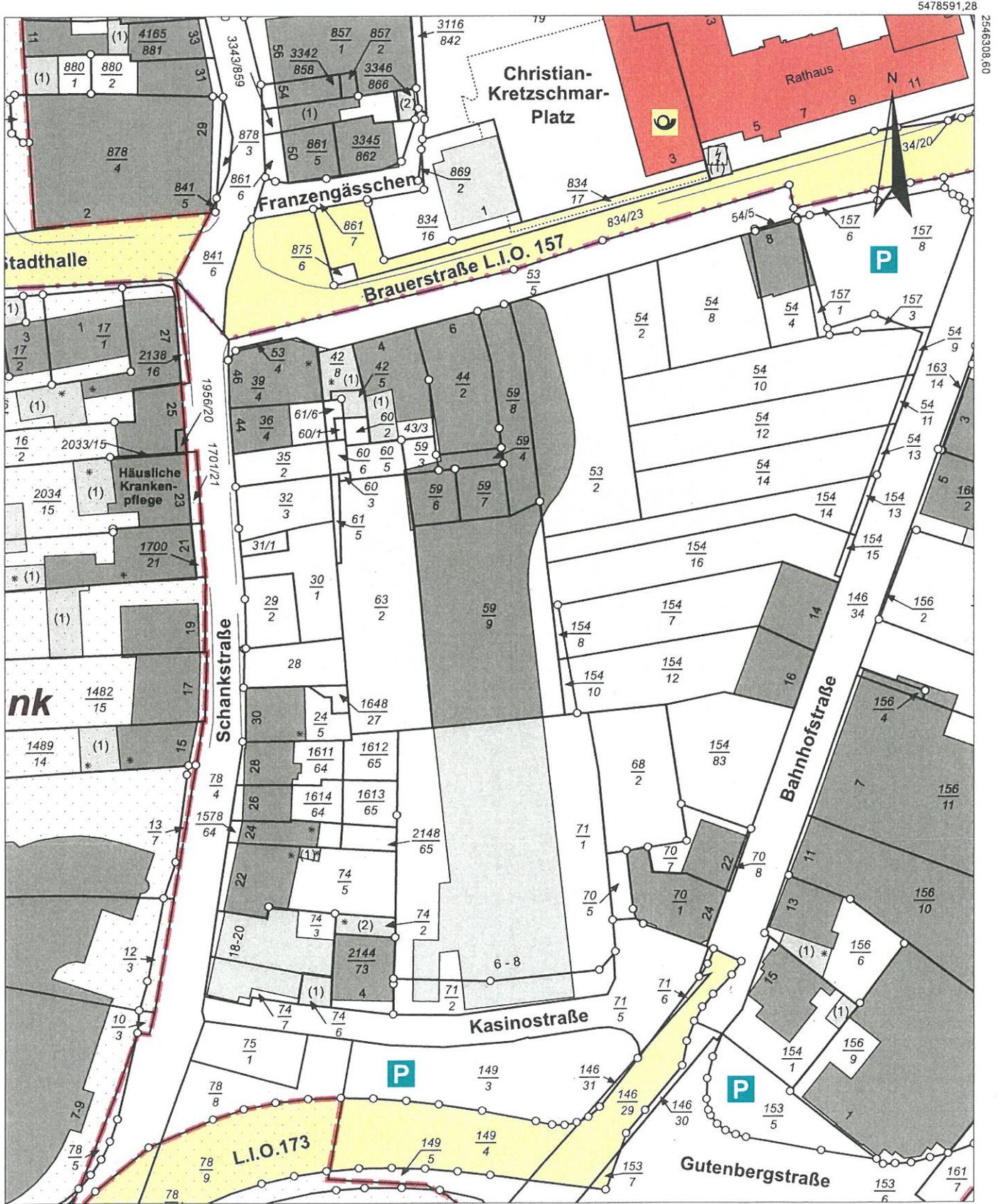
Erstellt am 05.07.2024

Auftragsnummer: 09735-0002-02020

Flurstück: 44/2 u. a.
Flur: 20
Gemarkung: Merzig

Gemeinde:
Kreis:

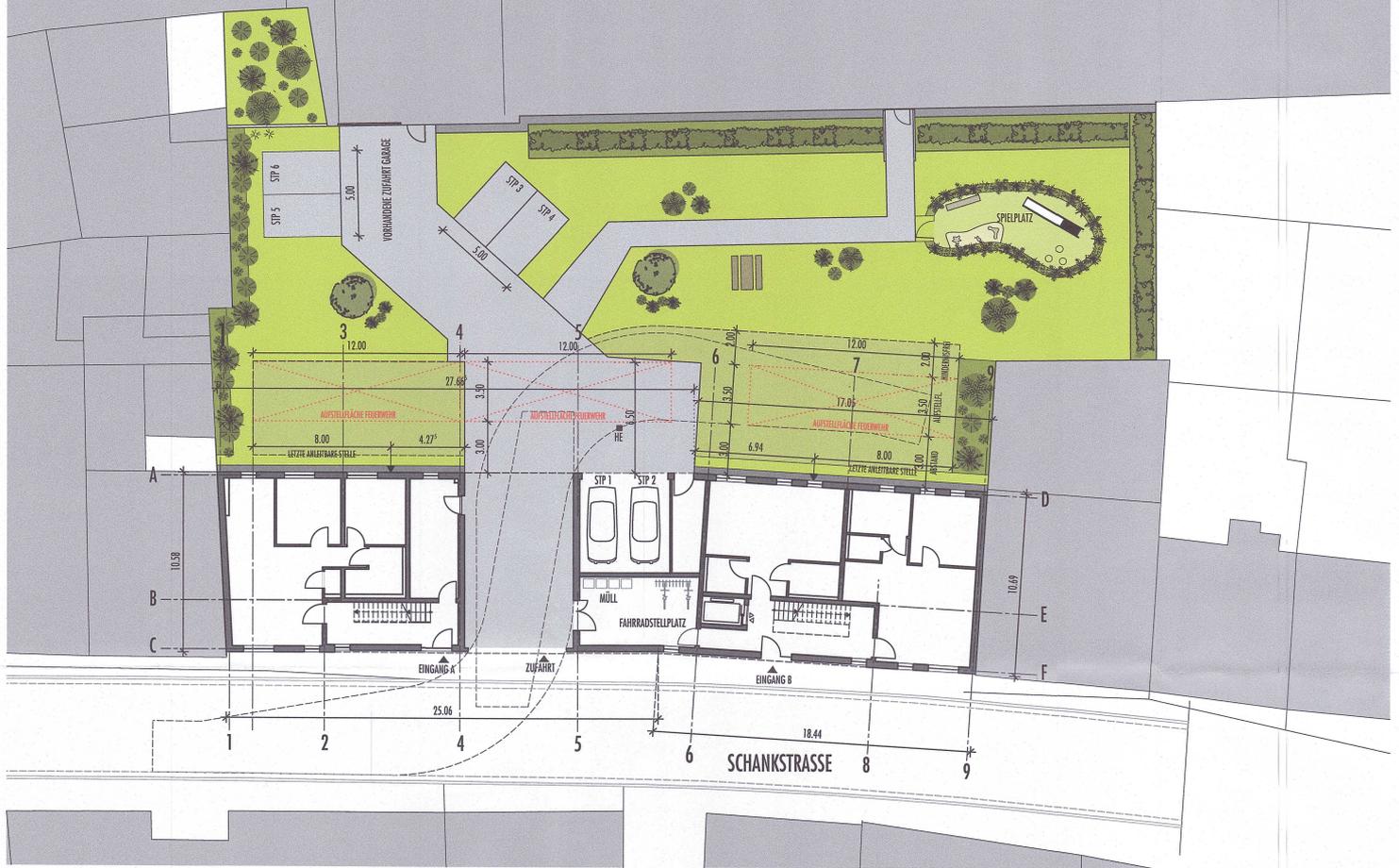
Merzig
Merzig-Wadern



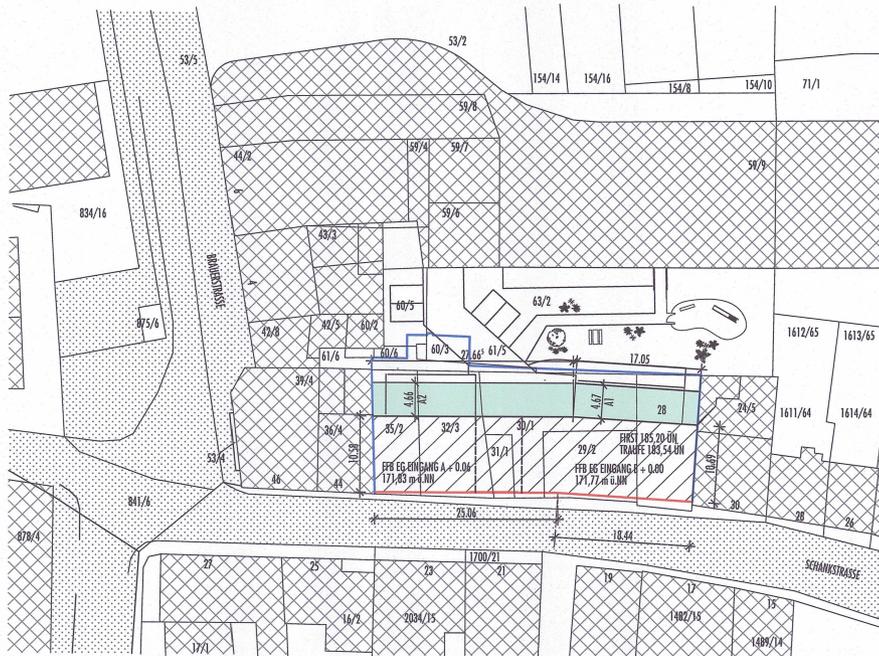
5478371,28

Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

Gesetzlich geschützt gemäß § 16 Abs. 7 Saarländisches Vermessungs- und Katastergesetz.
Auszüge aus dem Liegenschaftskataster dürfen von Dritten nur mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung
vervielfältigt, veröffentlicht und verbreitet werden. Einer Erlaubnis bedarf es nicht, wenn Auszüge für eigene, nicht gewerbliche Zwecke vervielfältigt werden.
Die Übereinstimmung des örtlichen Gebäudebestandes mit der Karte wurde nicht geprüft.



FREIFLÄCHENPLAN M 1/200



LEGENDE

- BAULINIE
- BAUGRENZE

ABSTANDSFLÄCHENNACHWEIS NACH LBO §7

OSTFASADE

A1 = 199,17 m² Wandfläche / 17,05 m x 0,40 = 4,67 m
 A2 = 322,54 m² Wandfläche / 27,66 m x 0,40 = 4,66 m

NUTZUNGSSCHABLONE B-PLAN

Mischgebiet	Zahl der Vollgeschosse II-IV
GRZ 0,8	Bauweise g

ERGÄNZUNGSPLAN M 1/500

