

## Förmliche Festlegung des ISEK-Gebietes „Erweiterung Innenstadt“ als Sanierungsgebiet in der Kreisstadt Merzig, Kernstadt

Dienststelle:	Datum:
311 Stadtplanung und Umwelt	19.05.2025
Beteiligte Dienststellen:	

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

### Beschlussvorschlag

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gemäß der beiliegenden Beschlussvorlage sowie die Übernahme des Abwägungsergebnisses in das ISEK mit den Vorbereitenden Untersuchungen inkl. Rahmenplan (ISEK-Plan) sowie in den Bericht über die Gründe, die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtfertigen (im ISEK enthalten) wird beschlossen.

Die Satzung über die förmliche Festlegung des ISEK-/Sanierungsgebietes „Erweiterung Innenstadt Merzig“ in der Kreisstadt Merzig, Kernstadt, wird gem. beigefügtem Satzungstext einschließlich Lageplan beschlossen (§ 142 BauGB).

### Sachverhalt

Das 2024 bis 2025 erarbeitete Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) wird vom Stadtrat der Kreisstadt Merzig als Grundlage für weitere stadtentwicklungsrelevante Entscheidungen im Bereich der Innenstadt der Kernstadt Merzig gebilligt.

Für den Bereich „Erweiterung Innenstadt“ enthält das ISEK ein Handlungskonzept mit einem Maßnahmenkatalog, um dessen Entwicklung in einem Zeitraum von voraussichtlich rund 15 Jahren durch öffentliche Infrastruktur- und Städtebaumaßnahmen mit Unterstützung der Städtebauförderung voranzutreiben.

Nach Art. 1 Abs. 1 der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2025 ist das Fördergebiet räumlich abzugrenzen; die räumliche Abgrenzung kann gem. Art. 8 Abs. 2 als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB erfolgen. Dies ist von der Kreisstadt Merzig beabsichtigt.

Das vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) erfüllt Anforderungen an Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Abs. 1 und 2 BauGB.

Auf der Grundlage des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) für den Innenstadtbereich der Kreisstadt Merzig hat der Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 19.12.2024 gemäß § 141 BauGB i.V.m. § 136 BauGB beschlossen, für das Untersuchungsgebiet/ ISEK-Gebiet „Erweiterung Innenstadt“ die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB einzuleiten. Die nach § 141 Abs. 1 BauGB vorgeschriebenen Vorbereitenden Untersuchungen, welche die Kreisstadt vor der Festlegung des förmlichen Sanierungsgebietes durchführen muss, sind zwischenzeitlich abgeschlossen. Hierzu gehört auch die Beteiligung der Betroffenen (§ 137 BauGB) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB). Die Ziele und Zwecke der Sanierung (§ 140 Nr. 3 BauGB) wurden definiert und ein städtebaulicher Rahmenplan (§ 140 Nr. 4 BauGB) erarbeitet (ISEK-Plan).

Die öffentlichen Aufgabenträger wurden mit Schreiben vom 09.07.2025 über das ISEK mit den Vorbereitenden Untersuchungen inkl. Rahmenplan (ISEK-Plan) und die geplante Ausweisung des Sanierungsgebietes benachrichtigt. Ihnen wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum 11.08.2025 eingeräumt. Außerdem wurden die Planunterlagen vom 10.07.2025 bis einschließlich 11.08.2025 im Internet veröffentlicht und zusätzlich im Rathaus der Kreisstadt Merzig öffentlich ausgelegt (§ 137 BauGB). Darüber hinaus wurde am 12. März 2025 zudem eine öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung im großen Sitzungssaal des Neuen Rathauses Merzig durchgeführt.

Die Gründe, die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtfertigen, sind in dem anliegenden Bericht dargelegt.

Die gesetzlichen Voraussetzungen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Erweiterung Innenstadt Merzig“ in der Kreisstadt Merzig, Kernstadt liegen vor.

Durch die Ausweisung eines Sanierungsgebietes ergeben sich Steuerbegünstigungen bei Gebäuden, da erhöhte Absetzungen für Herstellungs- und Anschaffungskosten erfolgen können.

Dazu muss das Grundstück grundsätzlich in dem Sanierungsgebiet gelegen sein und im jeweiligen städtebaulichen Rahmenplan der Stadt als modernisierungs-/instandhaltungsbedürftiges Gebäude ausgewiesen sein.

Soweit einzelne Baumaßnahmen bereits vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes durchgeführt wurden, kann eine Bescheinigung nicht erteilt werden. Die nachträgliche Festlegung oder Verpflichtung reicht nicht aus. Wurde das Sanierungsgebiet im Verlaufe einer Baumaßnahme festgelegt, können nur die nach diesem Zeitpunkt durchgeföhrten Maßnahmen bescheinigt werden.

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen müssen vor Baubeginn zwischen dem/der Eigentümer/in und der Stadt in einer sogenannten Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung (öffentlich-rechtlicher Vertrag) vertraglich vereinbart werden. Baubeginn ist die konkrete Beauftragung von Leistungen oder die Aufnahme von Eigenleistungen. Planungsleistungen bleiben hiervon unberührt.

Das Sanierungsgebiet wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt (§144 Nr. 4 BauGB). Im vereinfachten Verfahren werden keine Ausgleichsbeiträge erhoben. Die Anwendung der Vorschriften des besonderen Sanierungsrechts (§§ 152-156a BauGB) ist ausgeschlossen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Mit dem Beschluss des ISEK-Gebietes als Sanierungsgebiet sind die formalen Voraussetzungen gem. Städtebauförderrichtlinie zur Akquise von Fördermitteln erfüllt.

**Auswirkungen auf das Klima:**

Da durch das ISEK-/ Sanierungsgebiet insbesondere auch energetische Verbesserungen gefördert werden, führt dies zu positiven Auswirkungen auf das Klima. Überdies wirken sich diverse Entsiegelungs- und Be-/Durchgrünungsmaßnahmen positiv aus.

**Anlage/n**

- 1 Abwägungsvorschlag (öffentlich)
- 2 ISEK Bericht (öffentlich)
- 3 ISEK Rahmenplan (öffentlich)
- 4 Kosten- und Finanzierungsübersicht (öffentlich)
- 5 Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (öffentlich)
- 6 Lageplan des Sanierungsgebietes (öffentlich)