2025/0484
Beschlussvorlage
öffentlich

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) „Erweiterung Innenstadt“ im Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“ in der Kreisstadt Merzig, Kernstadt
Billigung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts sowie
Beschluss über die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Dienststelle:	*Datum:*
311 Stadtplanung und Umwelt	28.05.2025
Beteiligte Dienststellen:	

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

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig nimmt das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) „Erweiterung Innenstadt“ der Kreisstadt Merzig, bestehend aus dem Rahmenplan, dem Erläuterungsbericht mit Inhalten der Vorbereitenden Untersuchungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes sowie der Kosten- und Finanzierungsübersicht, zustimmend zur Kenntnis.

Weiterhin beschließt der Stadtrat der Kreisstadt Merzig die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 137 und 139 BauGB zu dem Entwurf des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) „Erweiterung Innenstadt“ Kreisstadt Merzig, durchzuführen. Die Verwaltung wird entsprechend beauftragt, die Beteiligung vorzubereiten und durchzuführen.

Sachverhalt

Das Stadtzentrum von Merzig stellt bereits heute einen attraktiven Standort zum Einkaufen, Wohnen, Arbeiten und zur Freizeitgestaltung dar. Dies liegt zum einen in den vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sowie Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten begründet. Zum anderen wirken sich die Lage am Seffersbach und unweit der Saar, das angrenzende

Freizeit-, Sport- und Naherholungsgebiet „Saarpark“, die Nähe zu Frankreich und Luxemburg sowie die guten Verkehrsanbindungen positiv auf die Attraktivität Merzigs aus. Die in der Innenstadt zu verzeichnenden Entwicklungen und Anstrengungen der letzten Jahre (u.a. Aufwertungsmaßnahmen im Bereich des Stadtparks, Altstadtplatzes und am Seffersbach, Bau eines Wohnparks in der Hochwaldstraße, Rückbau- und Neubaumaßnahmen auf dem ehem. Markthallenareal) gilt es fortzusetzen. Die Merziger Innenstadt ist ein Aushängeschild – sie repräsentiert die Kreisstadt für Besucher nach außen und ist eine Visitenkarte der eigenen Bürger und Gewerbetreibenden. Mit dem vorliegenden ISEK „Erweiterung Innenstadt“ soll – in Ergänzung zum ISEK „Innenstadt Merzig“ (2023), das u.a. das an das Stadtzentrum angrenzende Freizeit-, Sport- und Naherholungsareal „Saarpark“, den Hauptbahnhof und den Bahnhaltepunkt „Stadtmitte Merzig“, die Trierer Straße als Zufahrtsbereich zum Stadtzentrum, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen und das Gewerbegebiet Rieffstraße umfasst – das eigentliche Stadtzentrum von Merzig insbesondere als attraktive und grüne Einkaufsstadt am Wasser sowie als Wohn- und Arbeitsstandort nachhaltig gestärkt und weiterentwickelt werden.

Handlungserfordernisse sowie Aufwertungs- und innerstädtische Entwicklungspotenziale zeigen sich insbesondere in den Bereichen Brauerstraße mit Umfeld (u.a. Christian-Kretzschmar-Platz, Rathausplatz, ehem. Markthallenareal) und im Verbund mit der Merziger Fußgängerzone (auch angesichts des zunehmenden Onlinehandels) sowie entlang des Seffersbachs (u.a. Gustav-Regler-Platz). Hinzu kommen vereinzelte Leerstände, teilweise baulich-gestalterische Mängel sowie Handlungsbedarf in Bezug auf die Gestaltung des öffentlichen und privaten Raums (u.a. Zufahrts- und Eingangsbereiche zum Stadtzentrum, innerörtliche Wegeverbindungen, Parkplätze, Gebäudevorflächen). Mit Unterstützung der Bund-Länder-Städtebauförderung möchte sich die Kreisstadt Merzig auf den Weg machen, ihr Stadtzentrum fit für die Zukunft zu machen. Eine weitere Aufwertung unserer lebendigen und lebenswerten Innenstadt mit attraktiven Einkaufsmöglichkeiten und einer hohen Aufenthaltsqualität ist das Ziel. Zudem soll das Stadtzentrum als Wohn- und Arbeitsstandort weiter an Attraktivität gewinnen. Nicht zuletzt gilt es bei allen Maßnahmen den Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung entsprechend Rechnung zu tragen und eine ökologisch orientierte Planung zu forcieren.

Die Basis hierfür bildet das im Jahr 2014 beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept (SEKO) für die Gesamtstadt. Hierauf sowie auf dem an die Gebietskulisse angrenzenden ISEK „Innenstadt Merzig“ (2023) aufbauend soll nun für das Merziger Stadtzentrum ein Rahmenplan, ein so genanntes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK), entwickelt werden.

Dieses Konzept ist Fördervoraussetzung im Programm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung - Lebenswerte Quartiere gestalten“ und zeigt für den zentralen Innenstadtbereich von Merzig ein aufeinander abgestimmtes Maßnahmenbündel für die nächsten 10 bis 15 Jahre auf. Das Konzept stellt gewissermaßen den „roten Faden“ der Innenstadtentwicklung dar und dient der Kreisstadt als Orientierungsrahmen. Der räumliche Geltungsbereich des ISEKs mit einer Größe von ca. 20,7 Hektar 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. Da die Kreisstadt Merzig bereits im Jahr 2015 mit der Gesamtmaßnahme „Merzig Innenstadt (West)“ in das Förderprogramm „Stadtumbau West“ (seit 2020: „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“) aufgenommen wurde, wird daher parallel zur bisherigen Gesamtmaßnahme - in Abstimmung mit dem Ministerium für Inneres, Bauen und Sport, Städtebauförderung - eine neue Gesamtmaßnahme aufgelegt, die über den weiteren Zeithorizont von ca. 15 Jahren verfügt. Das Entwicklungskonzept enthält auch Bausteine einer vorbereitenden Untersuchung nach § 141 Abs. 2 Baugesetzbuch

(BauGB). Das ISEK-Gebiet soll als Sanierungsgebiet ausgewiesen werden. Der Beschluss über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wurde bereits in der Sitzung vom 19.12.2024 getroffen.

Finanzielle Auswirkungen:
keine

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 ISEK Bericht (öffentlich)
2 Rahmenplan (öffentlich)
3 Kostenfinanzierung (öffentlich)
4 LAGEPLAN (öffentlich)

Erweiterung Innenstadt, Kreisstadt Merzig

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept im Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“

ENTWURF

17.04.2025

merzig

KERN PLAN

ISEK „Erweiterung Innenstadt“, Kreisstadt Merzig

IMPRESSUM

Im Auftrag:

merzig

Gefördert durch:

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG von Bund, Ländern und Gemeinden

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Ministerium für Inneres, Bauen und Sport SAARLAND

Kreisstadt Merzig
Brauerstraße 5
66663 Merzig

Inhalt:

Vorwort	3
Programmprofil „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“	4
Gebietskulisse	8
Analyse und Zukunftscheck	10
Rahmenplan, Maßnahmen	36
Fazit, Umsetzungsmodalitäten und Ausblick	77
Überblick städtebauliche Gesamtmaßnahmen in der Kreisstadt Merzig	79
Bürgerinformation	81

Anhang:

Grundlage für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Verantwortlich:

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

Projektleitung:

M.Sc. Lisa Detzler, Umweltplanung und Recht

Projektbearbeitung:

M.Sc. Jessica Sailer, Umweltplanung und Recht

Hinweis:

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

KERN PLAN

VORWORT

Das Stadtzentrum von Merzig stellt bereits heute einen attraktiven Standort zum Einkaufen, Wohnen, Arbeiten und zur Freizeitgestaltung dar. Dies liegt zum einen in den vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sowie Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten begründet. Zum anderen wirken sich die Lage am Seffersbach und unweit der Saar, das angrenzende Freizeit-, Sport- und Naherholungsgebiet „Saarpark", die Nähe zu Frankreich und Luxemburg sowie die guten Verkehrsanbindungen positiv auf die Attraktivität Merzigs aus.

Die in der Innenstadt zu verzeichnenden Entwicklungen und Anstrengungen der letzten Jahre (u.a. Aufwertungsmaßnahmen im Bereich des Stadtparks, Altstadtplatzes und am Seffersbach, Bau eines Wohnparks in der Hochwaldstraße, Rückbau- und Neubaumaßnahmen auf dem ehem. Markthallenareal) gilt es fortzusetzen. Denn die Merziger Innenstadt ist das Aushängeschild – sie repräsentiert die Kreisstadt für Besucher nach außen und ist die Visitenkarte der eigenen Bürger und Gewerbetreibenden.

Mit dem vorliegenden ISEK „Erweiterung Innenstadt" soll – in Ergänzung zum ISEK „Innenstadt Merzig" (2023), das u.a. das an das Stadtzentrum angrenzende Freizeit-, Sport- und Naherholungsareal „Saarpark", den Hauptbahnhof und den Bahnhaltepunkt „Stadtmitte Merzig", die Trierer Straße als Zufahrtsbereich zum Stadtzentrum, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen und das Gewerbegebiet Rieffstraße umfasst – das eigentliche Stadtzentrum von Merzig insbesondere als attraktive und grüne Einkaufsstadt am Wasser sowie als angesagten Wohn- und Arbeitsstandort nachhaltig gestärkt und weiterentwickelt werden.

Handlungserfordernisse sowie Aufwertungs- und innerstädtische Entwicklungspotenziale zeigen sich insbesondere in den Bereichen Brauerstraße mit Umfeld (u.a. Christian-Kretzschmar-Platz, Rathausplatz, ehem. Markthallenareal) und im Verbund mit der Merziger Fußgängerzone (auch angesichts des zunehmenden Onlinehandels) sowie entlang des Seffersbachs (u.a. Gustav-Regler-Platz). Hinzu kommen Leerstände, baulich-gestalterische Mängel sowie weiterer Handlungsbedarf in Bezug auf die Gestaltung des öffentlichen und privaten Raums (u.a. Zufahrts- und Eingangsbereiche zum Stadtzentrum, innerörtliche Wegeverbindungen, Parkplätze, Gebäudevorflächen) und die Anpassung der Merziger Innenstadt an die Klimafolgen.

Mit Unterstützung der Bund-Länder Städtebauförderung möchte sich die Kreisstadt Merzig auf den Weg machen, ihr Stadtzentrum fit für die Zukunft zu machen. Eine lebendige und lebenswerte Innenstadt am Wasser mit attraktiven Einkaufsmöglichkeiten und einer hohen Aufenthaltsqualität ist das Ziel. Zudem soll das Stadtzentrum als Wohn- und Arbeitsstandort weiter an Attraktivität gewinnen. Nicht zuletzt gilt es bei allen Maßnahmen den Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung entsprechend Rechnung zu tragen und eine ökologisch orientierte Planung zu forcieren.

Die Basis hierfür bildet das im Jahr 2014 beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept (SEKO). Hierauf sowie auf dem an die Gebietskulisse angrenzenden ISEK „Innenstadt Merzig" (2023) aufbauend soll nun für das Merziger Stadtzentrum ein Rahmenplan, ein so genanntes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK), entwickelt werden.

Dieses ist Fördervoraussetzung im Programm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung - Lebenswerte Quartiere gestalten" und zeigt für den zentralen Innenstadtbereich von Merzig ein aufeinander abgestimmtes Maßnahmenbündel für die nächsten 10 bis 15 Jahre auf. Das Konzept stellt gewissermaßen den „roten Faden" der Innenstadtentwicklung dar und dient der Kreisstadt als Orientierungsrahmen.

Da die Kreisstadt Merzig bereits im Jahr 2015 mit der Gesamtmaßnahme „Merzig Innenstadt (West)" in das Förderprogramm „Stadtumbau West" (seit 2020: „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten") aufgenommen wurde, wird daher parallel zur bisherigen Gesamtmaßnahme - in Abstimmung mit dem Ministerium für Inneres, Bauen und Sport, Städtebauförderung - eine neue Gesamtmaßnahme aufgelegt, die über den weiteren Zeithorizont von 15 Jahren verfügt.

Das Entwicklungskonzept enthält auch Bausteine einer vorbereitenden Untersuchung nach § 141 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB). Das ISEK-Gebiet soll als Sanierungsgebiet ausgewiesen werden.

Mit der Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde die Kernplan GmbH, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Programmprofil Wachstum und nachhaltige Erneuerung - Lebenswerte Quartiere gestalten

Programmprofil „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“

„Die Finanzhilfen des Bundes zur Förderung des Wachstums und der nachhaltigen Erneuerung in städtebaulichen Gesamtmaßnahmen unterstützen die Städte und Gemeinden bei der Bewältigung des wirtschaftlichen und demografischen Wandels in Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten und Strukturveränderungen betroffen sind. Die Städte und Gemeinden sollen frühzeitig in die Lage versetzt werden, sich auf Strukturveränderungen und auf die damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen einzustellen. Ziel ist, das Wachstum und die nachhaltige Erneuerung dieser Gebiete zu lebenswerten Quartieren zu befördern.“

Quelle: Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2023/ 2024 über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung 2023/ 2024) vom 21.03.2023/ 04.07.2023)

Handlungsschwerpunkte

„Die Fördermittel können insbesondere eingesetzt werden für:

- städtebauliche Anpassungsmaßnahmen an Schrumpfungs- und Wachstumsentwicklungen,
- die städtebauliche Neuordnung [...],
- Brachenentwicklung, insbesondere zur Unterstützung des Wohnungsbaus,
- die Verbesserung des öffentlichen Raums, des Wohnumfeldes und der privaten Freiflächen einschließlich Grünraumvernetzung,
- die Anpassung und Transformation der städtischen Infrastruktur einschließlich der Grundversorgung,
- die Aufwertung und den Umbau des Gebäudebestandes,
- Maßnahmen der wassersensiblen Stadt- und Freiraumplanung und zur Reduzierung des Wärmeinseleffektes,
- den Rückbau leer stehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile oder der dazugehörigen Infrastruktur [...].
- Maßnahmen des Klimaschutzes, zur Anpassung an den Klimawandel, zur Verbesserung der grünen und blauen Infrastruktur (u.a. energetische Gebäudesanierung, Bodenentsiegelung, Flächenrecycling, Stärkung der doppelten Innenentwicklung, Nutzung klimaschonender Baustoffe, Schaffung/ Erhalt oder Erweiterung von Grünflächen und Freiräumen, Vernetzung von Grün- und Freiflächen, Begrünung von Bauwerksflächen, Erhöhung der Biodiversität),
- Verbesserung der klimafreundlichen Mobilität, insbesondere der Nahmobilität
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen,
- Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze), zur Erneuerung des baulichen Bestandes,
- Maßnahmen der Revitalisierung von Brachflächen einschließlich Nachnutzung bzw. Zwischennutzung,
- Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, zum Erhalt und zur Sicherung des bau- und gartenkulturellen Erbes sowie stadtbildprägender Gebäude,
- Maßnahmen zur Sicherung der Daseinsvorsorge,
- Maßnahmen der Barrierearmut bzw. -freiheit,
- Maßnahmen zum Einsatz digitaler Technologien (städtebauliche Vernetzung von Infrastrukturen, Daten, Netzen),
- Maßnahmen zum Umgang mit Gebäudeleerstand (z.B. Zwischenerwerb),
- Quartiersmanagement, Leistungen von Beauftragten, Beratung von Eigentümern/ Eigentümerinnen, [...]
- Maßnahmen zur Steigerung der Baukultur, insbesondere der Planungs- und Prozessqualität, [...]
- Beteiligung und Mitwirkung von Bürgerinnen und Bürgern [...]“.

Quelle: Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2023/ 2024 über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung 2023/ 2024) vom 21.03.2023/ 04.07.2023)

Fördervoraussetzungen

Als Grundlage für die Förderung von konkreten Infrastruktur- und Städtebaumaßnahmen über die Städtebauförderung müssen Kommunen ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeiten. Das ISEK soll infrastrukturelle, soziale und städtisch auffallende Misslagen analysieren und darauf aufbauend für die relevanten Einzelbereiche alle konkreten infrastrukturellen und städtebaulichen Maßnahmen, die im Zeithorizont der nächsten 10 bis 15 Jahre umgesetzt werden sollen, samt erster Kostenschätzung darstellen.

Bei diesem Konzept handelt es sich um eine „informelle Planung“, die keine verbindliche Rechtsgrundlage darstellt. Vielmehr bindet sich die Kommune durch einen entsprechenden Ratsbeschluss freiwillig an die Zielaussagen des ISEKs und erkennt das Konzept als Rahmen bzw. Grundlage für die weiterführenden Planungen an.

Als weitere Voraussetzung müssen im Rahmen der Gesamtmaßnahme Maßnahmen ergriffen werden, die dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Quelle: Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2023/ 2024 über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung 2023/ 2024) vom 21.03.2023/ 04.07.2023)

ISEK „Erweiterung Innenstadt“

Die Kreisstadt Merzig hat ihr Integriertes Stadtentwicklungskonzept im Jahr 2014 beschlossen. Das SEKO enthält u.a. die Empfehlung ein Teilräumliches Entwicklungskonzept für die Innenstadt als konzeptionelle Basis für Entwicklungs-, Gestaltungs-, Aufwertungs- und Umbaumaßnahmen zu erstellen.

Quelle: Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Kreisstadt Merzig, u.a. S. 61, 206

Seit 2023 liegt für einen Teilbereich der Merziger Innenstadt ein ISEK mit der Bezeichnung „Innenstadt Merzig“ vor. Das ISEK umfasst im Wesentlichen die Trierer Straße, die Schalthaussiedlung und die Gemengelage „Zum Schlachthof“, große Teile des an den zentralen Innenstadtbereich

angrenzenden Freizeit-, Sport- und Naherholungsareals „Saarpark", den Bahnhaltepunkt „Stadtmitte" und den Hauptbahnhof, Bildungseinrichtungen wie das BBZ, die Gewerbegebiete „Rieffstraße" und „Marbach" sowie die Saarbrücker Allee. Die etwa 138 ha große Gebietskulisse erstreckt sich von Norden nach Süden und wird durch die Bahnlinie durchschnitten.

Als Ausblick wird im ISEK „Innenstadt Merzig" (2023) festgehalten, dass eine „lückenlose" Erweiterung der Förderkulisse Richtung Osten sinnvoll ist, um die Merziger Innenstadt im Gesamten städtebaulich weiterzuentwickeln.

In Ergänzung zum ISEK „Innenstadt Merzig" zielt das vorliegende Entwicklungskonzept insbesondere darauf ab, die Merziger Innenstadt als attraktive und grüne Einkaufsstadt am Wasser nachhaltig zu stärken und weiterzuentwickeln.

Konkret soll eine „Neue Mitte Merzig" entstehen. Diese umfasst den Christian-Kretzschmar-Platz sowie den Rathausplatz, das bereits z.T. neu entwickelte ehem. Markthallenareal und die Brauerstraße mit angrenzenden, platzartigen, kleineren Flächen. Im Verbund mit der Fußgängerzone soll eine attraktive und zukunftsfähige Geschäftszone entwickelt werden. Zugleich soll das Stadtzentrum über die als Begegnungszone ausgestaltete Brauerstraße fußgänger- und radfahrerfreundlich an die Stadthalle und den Stadtpark angebunden werden.

Parallel zur Merziger Fußgängerzone soll in Ergänzung zur „Neuen Mitte" eine „Grüne Stadtmitte" am Seffersbach mit hoher Aufenthalts- und Wohnqualität entstehen. Hierbei soll eine Aufwertung des Bereichs entlang des Seffersbachs einschließlich des Gustav-Regler-Platzes erfolgen. Die dort vorzufindende „Hinterhofbebauung" soll eine umfeldverträgliche und klimagerechte Nachverdichtung erfahren. Als attraktive und grüne Freiraumachse ausgestaltet, soll die „Grüne Stadtmitte" außerdem das angrenzende Freizeit-, Sport- und Naherholungsareal „Saarpark" besser anbinden.

Mit dem im vorliegenden ISEK erarbeiteten Maßnahmenbündel soll die Merziger Innenstadt insgesamt zu einem lebenswerten Ort gestaltet und nachhaltig attraktiviert werden. Dem Profil des Förderprogramms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung" wird somit entsprochen.

Voraussetzung zur Erweiterung der ISEK-Gebietskulisse nach Osten um den zentralen Innenstadtbereich ist die Aufhebung und Abrechnung des Sanierungsgebietes „Stadtmitte Merzig" (1977) mit dem Erweiterungsbereich. Die Beschlüsse zur Aufhebung des Sanierungsgebietes „Stadtmitte Merzig" vom 05. Juli 1977 sowie über die Erweiterung des Sanierungsgebietes vom 28. September 1995 wurden vom Stadtrat der Kreisstadt Merzig am 16.12.2021 gefasst und am 20.12.2021 öffentlich bekanntgemacht.

Aufbau und Inhalte des ISEKs

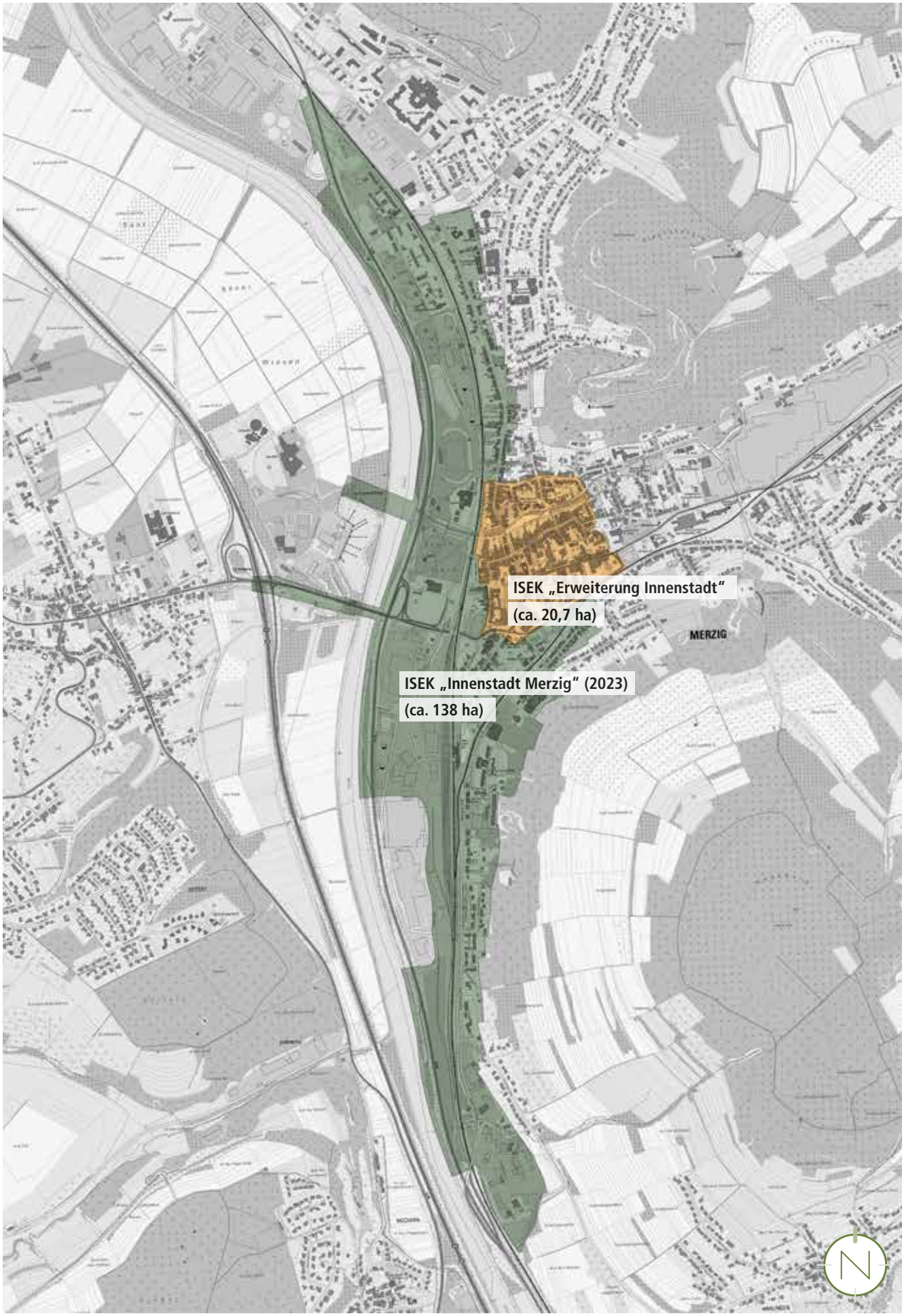
Im ersten Teil des ISEKs werden zunächst die wesentlichen Kernaussagen des SEKOs für den zentralen Innenstadtbereich zusammengefasst dargestellt. Zudem wird ein Überblick über bereits umgesetzte Maßnahmen, bestehende Konzepte und rechtskräftige Satzungen gegeben.

Aufbauend auf einer ausführlichen Analyse, werden für das Fördergebiet Ziele abgeleitet und konkrete Maßnahmen zur Zielerreichung samt einer ersten Kostenschätzung dargestellt, die in der Laufzeit umgesetzt werden sollen.

Abschließend folgt ein Fazit mit weiteren Umsetzungshinweisen.

Der Zuschuss durch die Städtebauförderung beträgt i.d.R. 2/3 der nicht anderweitig gedeckten zuwendungsfähigen Ausgaben. Andere Finanzhilfen sind dabei vorrangig einzusetzen (Subsidiarität).

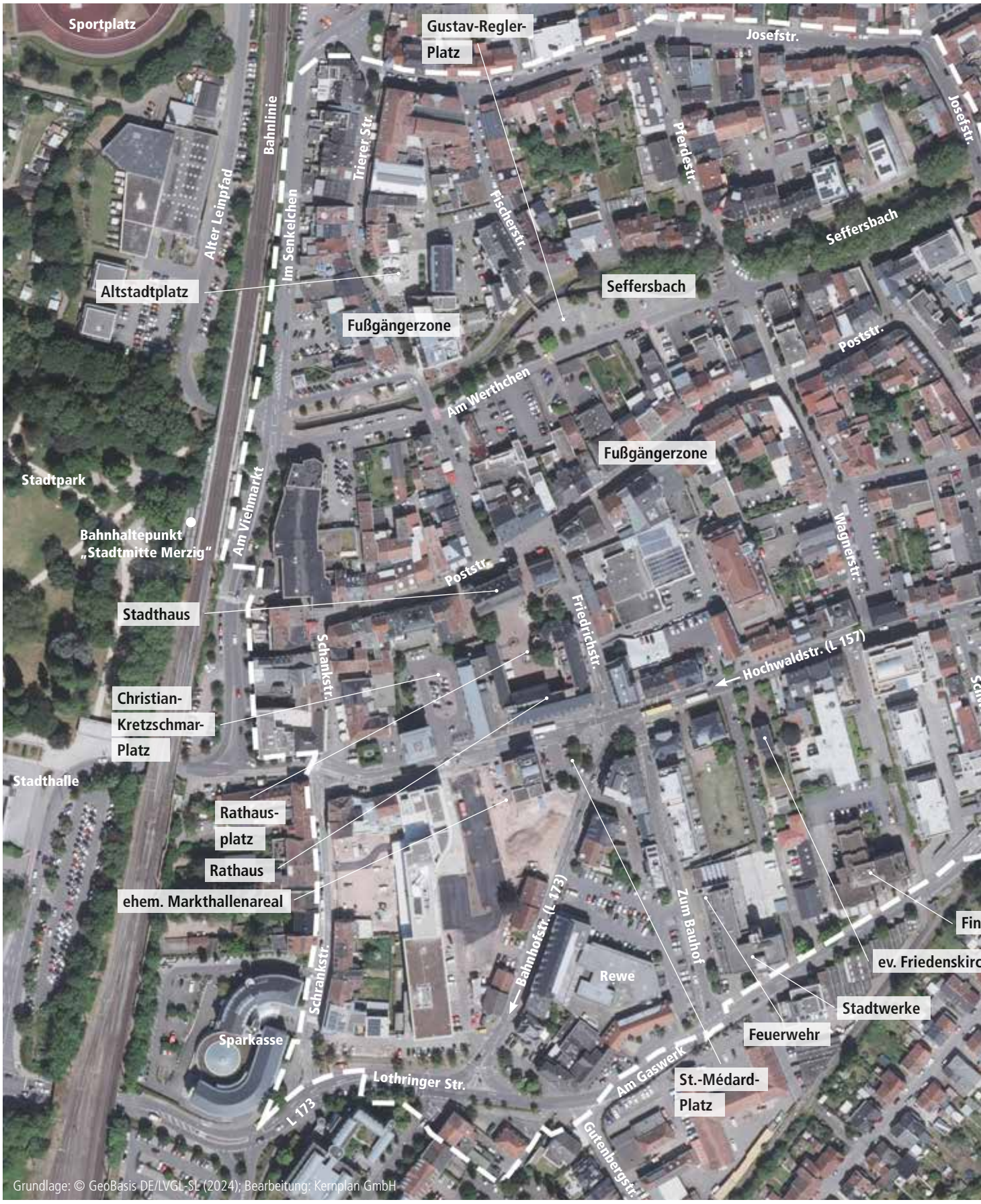
Quelle: Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2023/ 2024 über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung 2023/ 2024) vom 21.03.2023/ 04.07.2023)



ISEK-Gebiet „Innenstadt Merzig“ (2023) sowie das Untersuchungsgebiet „Erweiterung Innenstadt“ im Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“;
Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2024); Bearbeitung: Kernplan GmbH

HOME

Gebietskulisse „Erweiterung Innenstadt“



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

Abgrenzung Gebietskulisse (ca. 20,7 ha)

- 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 durch die Bahnlinie „Saarbrücken – Trier" im Westen, die Josefstraße im Norden und Nordosten, die Propsteistraße im Südosten und die Straße „Am Gaswerk" im Süden.
- Die Abgrenzung erfolgte, in Abstimmung mit der Kreisstadt Merzig und dem Ministerium für Inneres, Bauen und Sport, anhand der Handlungsschwerpunkte des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Kreisstadt Merzig (SEKO, 2014), der vor Ort festgestellten städtebaulichen Defizite sowie unter Berücksichtigung der Restlaufzeit im Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung" bis 2030.

Im Gegensatz zum ISEK „Innenstadt Merzig" (2023) lässt die überschaubare Flächengröße sowie die Bündelung und räumlichen Konzentration der Maßnahmen eine zügige Umsetzung erwarten.

Die exakte Abgrenzung des Gebietes ist dem Plan zu entnehmen. Mit der so festgelegten Abgrenzung wird den aktuellen bzw. zu erwartenden Sanierungsanforderungen und Investitionsbedarfen Rechnung getragen sowie die Kontinuität der bisherigen Vorgehensweise und Maßnahmen gewährleistet.

Analyse und Zukunftscheck

Die Kreisstadt Merzig (Mittelzentrum) liegt zentral im Landkreis Merzig-Wadern im Nordwesten des Saarlandes und ist das „Tor zum Hochwald". Die gute überörtliche Anbindung, die Lage an der Saar, die bestehenden Freizeitangebote und Einkaufsmöglichkeiten sowie die Grenznähe zu Frankreich und Luxemburg machen die Merziger Innenstadt zu einen attraktiven Wohn-, Freizeit- und Arbeitsstandort.

Kernaussagen SEKO (2014)

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept der Kreisstadt Merzig zeigt, vor dem Hintergrund des demografischen und sozioökonomischen Wandels, Anpassungserfordernisse und Anpassungsstrategien auf. In Bezug auf die ISEK-Gebietskulisse „Erweiterung Innenstadt" enthält das SEKO insbesondere folgende Handlungsschwerpunkte:

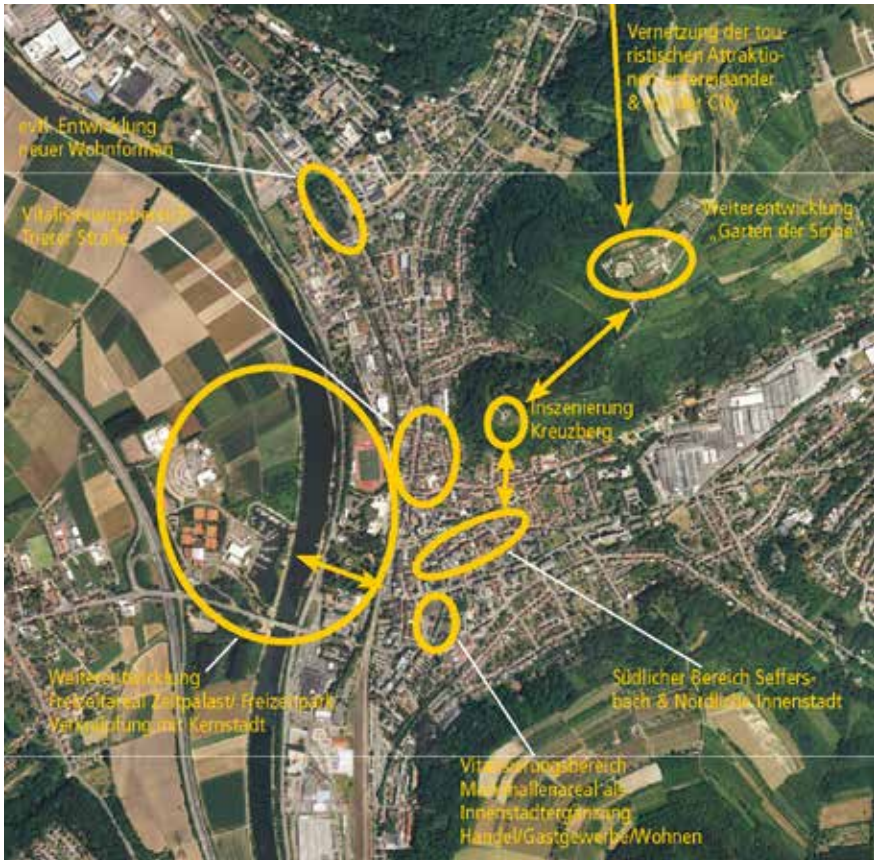
- Aufwertung der Kernstadt als Schwerpunkt der Siedlungs- und Städtebauentwicklung u.a. zur Stärkung der Funktion als Mittelzentrum
- Nachverdichtung
- Stärkung der Kreisstadt Merzig als Einkaufs- und Freizeitstandort (auch für Luxemburg) sowie der Wohnfunktion (Baulückenschließung, Umbau/ Abriss von Leerständen, Schaffung zukunftsorientierter Wohnraumangebote in Zentrumsnähe)
- Neuordnung und Entwicklung innerörtlicher Bereiche für neue Wohnraumangebote und Wohnformen (z.B. Wohnhöfe; Generationenquartiere; Senioren-WGs; Starterwohnungen)
- Umbau, Neuordnung und Revitalisierung des Markthallenareals (z.B. Ansiedlung fehlender Handelsangebote, Ansiedlung eines Hotels, zukunftsorientiertes, innerstädtisches Wohnen)
- Aufwertung des Bereichs südlich des Seffersbachs und der nördlichen Innenstadt
- gestalterische Aufwertung des Altstadtplatzes
- weitere Optimierung der innerörtlichen Verkehrsdurchfahrt L157

Lage der Kreisstadt Merzig; Quelle: ZORA Z - 026/05, LVGL

- funktionale und gestalterische Vitalisierung der Trierer Straße als wichtige Eingangs- und Ausfallstraße
- Wegeausbau und -attraktivierung mit entsprechenden attraktiven Aufenthalts- und Begegnungsflächen
- Ausschilderung zur besseren Verknüpfung des Merziger Zentrums mit wichtigen Freizeitstandorten und weiteren Gästefrequenzpunkten
- Maßnahmen zur Förderung von Ansiedlungen im Bereich bestehender Sortimentslücken
- Schutz der Innenstadt u.a. durch Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches
- Weiterentwicklung der Händlergemeinschaft Merziger Innenstadt, Stadtmarketing
- Umbau und Zusammenlegung benachbarter kleinflächiger Ladenlokale, insbesondere zur Leerstandsbewältigung
- Schaffung einer attraktiven Fußwegeverbindung von der Merziger Innenstadt hin zum nördlich gelegenen Kreuzberg
- Attraktivierung des gastronomischen Angebotes
- Erweiterung des Angebotes an Kultur-, Sport- und Freizeitevents u.a. in der Merziger Innenstadt
- Energieberatung
- energetische Sanierung der Stadtbibliothek
- Verkehrsberuhigung/ -optimierung im Bereich der Merziger Innenstadt
- Ausbau des Rad- und Fußwegenetzes zwischen dem zentralen Innenstadtbe-

reich und dem Freizeitstandort am linken Saarufer

- Etablierung eines Leerstandsmanagements (regelmäßige Leerstandsupdates, Eigentümeransprache und Beratung)
- gestalterische Aufwertung bedeutender Stadträume (einheitliches Gestaltungs- und Designkonzept)
- energiesparende und klimagerechte Mobilität und Anbindung z.B. durch Optimierung des ÖPNV-Angebotes und des Mobilitätsservices; Elektromobilität
- Barrierefreiheit, Inklusion und Integration - Schaffung einer Willkommenskultur für alle Bevölkerungsgruppen.



Handlungsschwerpunkte im Stadtteil Merzig (Auszug); Quelle: Kreisstadt Merzig - Integriertes Stadtentwicklungskonzept (Stand: 08.05.2014), S. 192

Weitere Konzepte (Auswahl)

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Kreisstadt Merzig (2013)

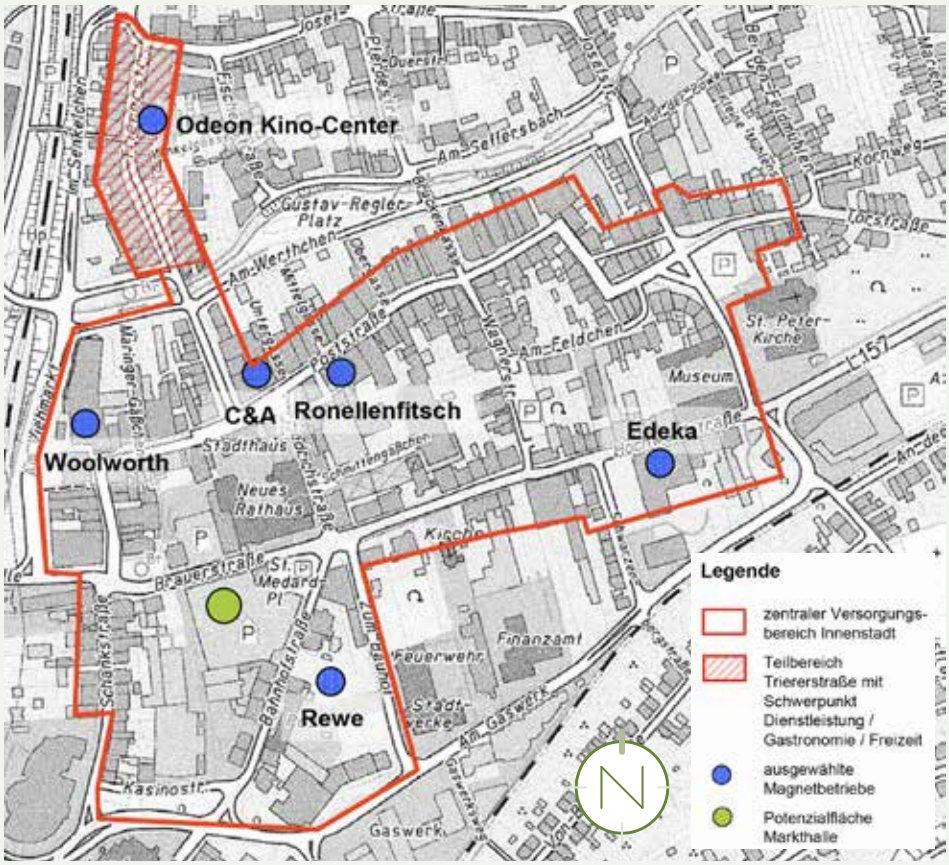
Aktuell wird das Einzelhandelskonzept, das als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sowie zur Formulierung von Standortprioritäten dient, – auch im Zusammenhang mit den Entwicklungen am Standort „Rieffstraße" – erneut fortgeschrieben.

Im Jahr 2013 wurde die Markt- und Standortuntersuchung (Einzelhandelskonzept) aus den Jahren 2003 und 2007 fortgeschrieben. In diesem Zusammenhang wurden auch die Entwicklungspotenziale und -risiken für den Einzelhandelsstandort Merzig aufgezeigt und Empfehlungen erarbeitet.

Wesentliche Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes sind:

- Sicherung der Versorgungsfunktion der Stadt Merzig als Mittelzentrum (Erhalt und sortimentsspezifischer Ausbau des Einzelhandelsangebotes)
- Sicherung und Entwicklung der Innenstadt als Haupteinzelhandelslage (Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs gegenüber dezentralen Standorten durch zielgerichteten Ausbau des Einzelhandelangebotes, keine (Weiter-)Entwicklung von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche)
- Sicherung der wohnortnahen Versorgung mit einer räumlich ausgewogenen Nahversorgungsstruktur

Neben der Festlegung einer Zentren- und Standortstruktur (Standortkonzept) – hierzu gehört auch die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt (siehe Abbildung) – werden auch die nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente erfasst (Sortimentskonzept). Zusammenfassend wird festgehalten, dass sich branchenbezogen nur bedingt Entwicklungspotenziale ermitteln lassen, die aus der Versorgungsfunktion Merzigs als Mittelzentrum resultieren. Dies liegt in der verhältnismäßig hohen Zentralität und der quantitativ sowie qualitativ guten Angebotssituation in Merzig begründet.



Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Merzig; Quelle: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Kreisstadt Merzig (Oktober 2013), S. 47; Kartengrundlage: Kreisstadt Merzig; Bearbeitung: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2013)

Handel 3.0 - Strategie zur Steuerung der Handelsentwicklung in der Merziger Kernstadt (2016)

Die Fußgängerzone mit angrenzenden Bereichen stellt die Haupteinkaufslage und der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt" dar, während das Gewerbegebiet Rieffstraße als „Ergänzungsstandort" gilt. Die Innenstadt und die Rieffstraße müssen als gemeinsamer „Handelsstandort Kernstadt" begriffen werden – u.a. mit Funktionenteilung und gemeinsamem Marketing.

- Innenstadt als die Straße der Spezialisten („Erlebniseinkauf mit Wohlfühlatmosphäre")
  - Spezialgeschäfte mit Qualitätsorientierung, Kernkompetenz: „Vielfalt statt Vervielfältigung"
  - Die Innenstadt muss zum Einkaufscenter mit Erlebniseinkauf werden.

- In Bezug auf die Wohlfühlatmosphäre sind stadtästhetisch noch punktuelle Optimierungen erforderlich.
- Die Stadt und der Verein für Handel und Gewerbe arbeiten gut zusammen. Die Marketingaktivitäten müssen noch weiter intensiviert werden.

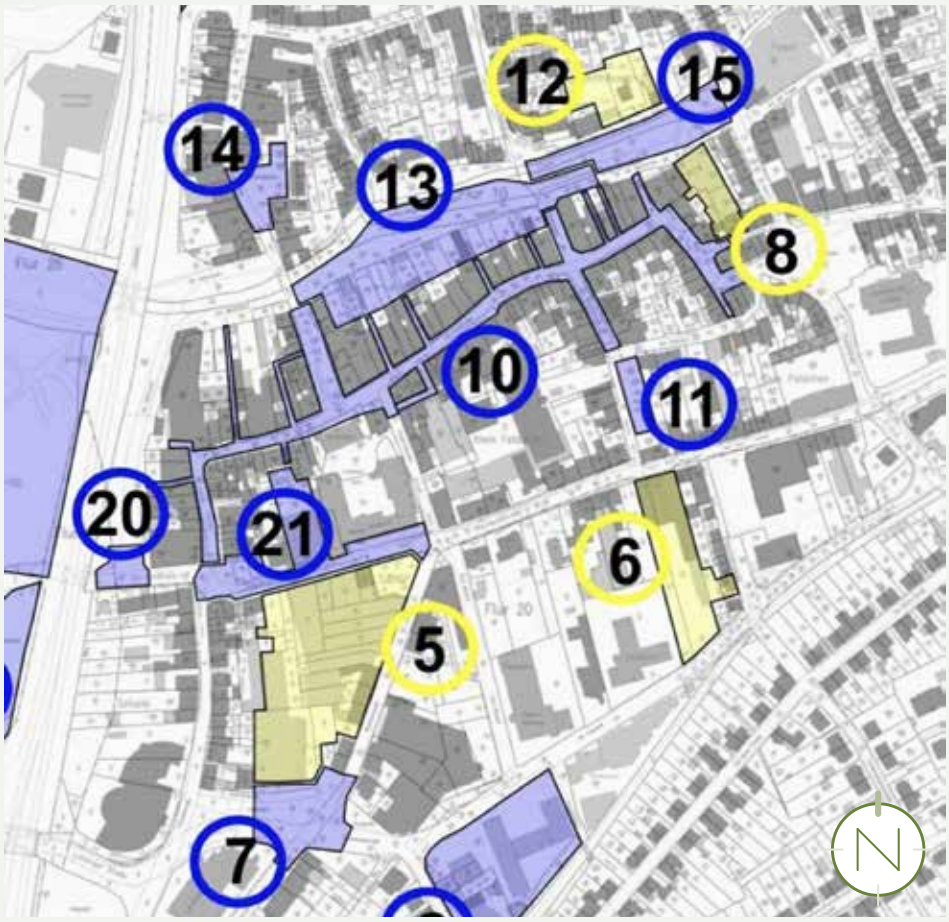
- Rieffstraße als leistungsfähiges Fachmarktzentrum („One-Stop-Shopping" zum „Versorgungs- und Kofferraumeinkauf"), zur Weiterentwicklung der Rieffstraße befindet sich gerade ein Masterplan in Erstellung

Mobilitätskonzept Kernstadt Merzig (2017)

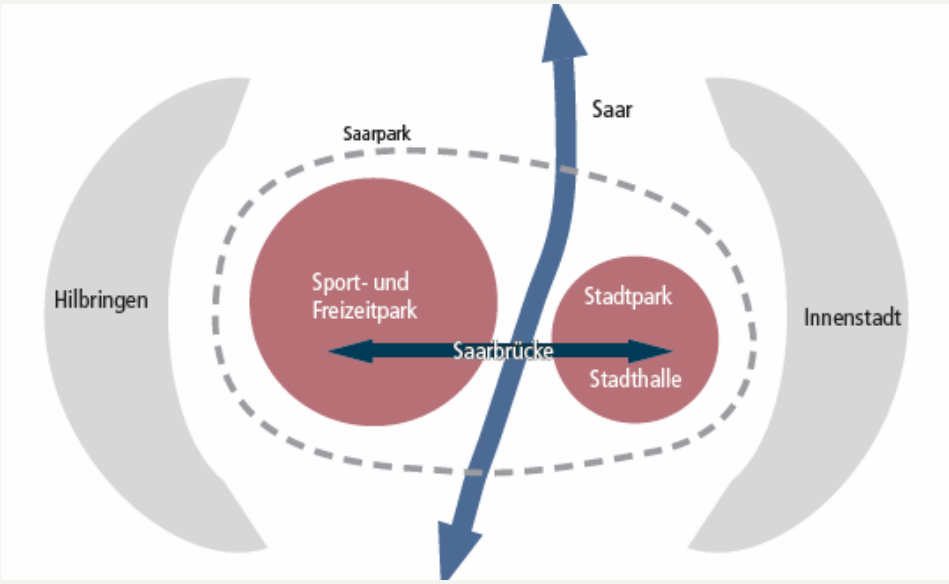
Die Kreisstadt Merzig plant perspektivisch die Erstellung eines Verkehrsentwicklungskonzeptes für das gesamte Stadtgebiet. Als ersten Schritt hierfür wurde ein Mobilitätskonzept für den Kernstadtbereich erarbeitet.

Dieses beinhaltet eine Bestandsanalyse und -bewertung (motorisierter Individualverkehr, ruhender Verkehr, ÖPNV-Angebot, Fußgänger- und Radverkehr); die Ergebnisse sind auszugsweise dem Analyseteil des vorliegenden Berichtes zu entnehmen. Dem Mobilitätskonzept beigefügt sind u.a. folgende Pläne: Hauptverkehrsstraßennetz; zulässige Geschwindigkeiten und Restriktionen im Straßennetz; Querschnittsbreiten; Lage, Anzahl und Bewirtschaftung von Stellplätzen; Parkplatzbelegung; ÖPNV; Querungsstellen im Fußverkehr; Übersicht der Radverkehrsanlagen. Festgehalten wird zudem, dass in den kommenden Jahren innerhalb des Untersuchungsgebietes, welches weiter gefasst ist als die ISEK-Gebietskulisse, zahlreiche öffentliche und private Vorhaben geplant sind, von denen Auswirkungen auf die Verkehrssituation zu erwarten sind:

- öffentliche Planungen/ Vorhaben (blau): Knotenoptimierung im Bereich des Saarfürstgeländes (Nr. 7), Aufwertung der Fußgängerzone (Nr. 10), Gestaltung des Parkplatzes Wagnerstraße (Nr. 11), Projektentwicklung im Bereich des Seffersbachs (Nr. 13), Gestaltung des Altstadtplatzes (Nr. 14) und des Bereichs „Im Werthchen" (Nr. 15), Optimierung des Straßenraums Brauerstraße (Nr. 21)
- private Vorhaben (gelb): Entwicklung des Saarfürstgeländes/ der Markthalle (Nr. 5), Wohnungsbau im Bereich des ehem. Kaufhauses Walter (Nr. 6) und der ehem. Glaserei (Nr. 8), Wohnungsbauvorhaben am Seffersbach (Nr. 12)



Öffentliche und private Vorhaben (Auszug) im Kernstadtbereich; Quelle: Anlage 1 des Mobilitätskonzeptes - Kernstadt Merzig: Bestandsanalyse und Bestandsbewertung (Schlussbericht, April 2017)

Parkraumkonzept Merzig (2018)	Seit Anfang 2018 gibt es für die Merziger Innenstadt ein neues Parkraumkonzept. Dieses gliedert sich in drei verschiedene Parkzonen. Während im östlichen Teil des ISEK-Gebietes ein kostenfreies Parken mit Parkscheibe (u.a. am Johann-Heinrich-Kell-Platz bei der Stadtbibliothek und dem Vereinshaus) möglich ist, sind alle übrigen Parkplätze kostenpflichtig.
ISEK „Merzig Innenstadt West" - Baustein „Stadtpark" inkl. Sport- und Freizeitpark (2018)	Aus dem Sport- und Freizeitpark soll zusammen mit dem Stadtpark und dem Bau einer Fußgängerbrücke der „Saarpark" werden. Die Ziele des ISEKs „Innenstadt West", Baustein „Stadtpark" inkl. Sport- und Freizeitpark umfassen demnach u.a. auch die Verknüpfung des Sport- und Freizeitparkes und den saarparallelen Fuß- und Radwegen mit der Merziger Innenstadt.  Saarpark; Quelle: ISEK „Merzig Innenstadt West" - Baustein „Stadtpark" inkl.. Sport- und Freizeitpark (April 2018), S. 20
Überprüfung und Vorschläge Radverkehrskonzept rechts der Saar (2018)	Unter Bezugnahme auf das im Jahr 2010 aktualisierte Radverkehrskonzept ist die möglichst durchgängige Erschließung der Nord-Süd-Verbindung rechts der Saar für den Radverkehr geplant. Favorisiert wird die Nord-Süd-Verbindung Trierer Straße/ „Im Senkelchen"/ „Am Viehmarkt"/ „Zur Stadthalle"/ Schankstraße/ Lothringer Straße/ Bahnhofstraße/ Saarbrücker Allee, wobei die Optimalroute über das Markthallengelände führt. Dem Bericht ist zu entnehmen, dass diese Radverkehrsführung bis zur Neuordnung des Markthallengeländes jedoch zurückzustellen ist. Aufgrund der Fahrbahnbreiten ist innerhalb der ISEK-Gebietskulisse („Im Senkelchen"/ „Am Viehmarkt", Schankstraße) die Radverkehrsführung im Mischverkehr geplant.
Lärmaktionsplanung 3. Runde, Kreisstadt Merzig (2019)	Im Rahmen der Lärmaktionsplanung der Kreisstadt Merzig (3. Runde der Lärmkartierung) wurden u.a. die Landesstraßen L 157 (Brauer-/ Hochwaldstraße) sowie die L 173 (Lothringer Straße/ Bahnhofsstraße) berücksichtigt. Einen ausgeprägten Hotspot stellt die L 157 – auch im Bereich der Brauer-/ Hochwaldstraße – dar. Als Ergebnis wird festgehalten, dass zum einen durch eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h und den Einsatz von lärmminderndem Belag sowie zum anderen durch eine Verbesserung des Fuß- und Radverkehrs (z.B. Wegenetz, Verkehrssicherheit) die Zahl der durch Verkehrslärm betroffenen Menschen reduziert werden kann. Für die ISEK-Gebietskulisse liegen seit Ende 2022 zudem die Ergebnisse der strategischen Lärmkartierung der Stufe IV vor; diese liefert sowohl für geplante öffentliche Maßnahmen als auch private Vorhaben wichtige Erkenntnisse.

Radverkehrskonzept Stadt Merzig (2021)	Zur weiteren Förderung des Radverkehrs hat die Kreisstadt Merzig ein aktuelles Radverkehrskonzept aufgestellt. Für die Erstellung des Konzeptes wurde eine Bestandsaufnahme und -analyse (Radverkehr inkl. zugehöriger Abstellanlagen) durchgeführt. Untersucht wurden u.a. die Art und Qualität der Radverkehrsführung, das Vorhandensein von Be-/ Ausschilderungen, die Verkehrssicherheit insbesondere auch an Knotenpunkten, Querungsmöglichkeiten, Mängel im Radroutennetz, Konflikte durch parkende Kfz sowie Gefahrenstellen durch fehlende Sichtbeziehungen. Die wesentlichen Erkenntnisse für die ISEK-Gebietskulisse sind dem Analyseteil des vorliegenden Berichtes zu entnehmen. Hierauf aufbauend enthält das Konzept Handlungsempfehlungen für infrastrukturelle Verbesserungen und begleitende „weiche" Maßnahmen mit einer Priorisierung in kurz- bis langfristig, wobei der langfristige Umsetzungshorizont 5 bis 10 Jahre beträgt. Als allgemeine Maßnahmenvorschläge werden u.a. fahrradfreundliche Nebenstraßen, die Freigabe von Einbahnstraßen für den Radverkehr sowie die Freigabe der Fußgängerzone für den Radverkehr (Verkehrsversuch) aufgeführt. Konkretere Lösungsvorschläge gibt es z.B. zur besseren Verbindung von Bahnhof mit Innenstadt.
Kommunales Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept Stadt Merzig (2023)	Das Hochwasser- und Starkregenkonzept der Kreisstadt Merzig wurde für das gesamte Stadtgebiet erstellt und setzt sich insbesondere aus folgenden Bausteinen zusammen: • Durchführung einer Grundlagen- und Bestandsanalyse • Erstellung von Starkregengefahrenkarten • Ermittlung von Defiziten und Handlungsbedarf • Entwicklung eines Maßnahmenkonzeptes mit Priorisierung Für die Erstellung der Starkregengefahrenkarten wurden folgende drei Szenarien zugrundegelegt: • 5- bis 10-jährliches Starkregenereignis (hN = 30 mm; D = 1h) • 100-jährliches Starkregenereignis (hN = 50 mm; D = 1h) • extremes Starkregenereignis (hN = 90 mm; D = 1h) Die durch Hochwasser und Starkregen gefährdeten Bereiche innerhalb der ISEK-Gebietskulisse sind dem Analyseteil des vorliegenden Berichtes zu entnehmen. Abrufbar sind diese Starkregengefahrenkarten auch über das Geoportal Saarland. Die bereits vorliegenden Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten für die Gewässer Saar und Seffersbach finden im Vorsorgekonzept ebenfalls Berücksichtigung; diese Gewässer sind durch das Landesamt für Umwelt als Gewässer „mit potenziellem signifikantem Hochwasserrisiko" eingestuft. Im Vorsorgekonzept werden sowohl Maßnahmen zur Verringerung von Schäden bei Hochwasserereignissen an Saar und Seffersbach als auch zur Verringerung von Schäden durch Starkregen und Sturzfluten aufgeführt. Die ISEK-Gebietskulisse betreffend wird vorgeschlagen, Notfließwege im Bereich der Lothringer Straße sowie der Bahnhof-, Brauer- und Hochwaldstraße einzurichten.

Satzungen (Auswahl)

Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung der Kreisstadt Merzig (2018)

Die Kreisstadt Merzig verfügt über eine Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung, die derzeit fortgeschrieben wird. Generelles Ziel der Satzung ist die Erhaltung und Gestaltung des Stadtbildes im Hinblick auf die Anordnung und Ausgestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten – insbesondere auch in der Kernstadt von Merzig. Der für das vorliegende ISEK relevante Kernstadtbereich wird in die Schutzkategorien I bis III unterteilt; die jeweiligen Schutzkategorien enthalten unterschiedlich strenge Regelungen. Neben allgemeinen Gestaltungsgrundsätzen enthält die Satzung gestalterischer Anforderungen hinsichtlich Art, Größe, Anzahl, Gestaltung und Anbringungsort.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Kernstadt Merzig (2023)

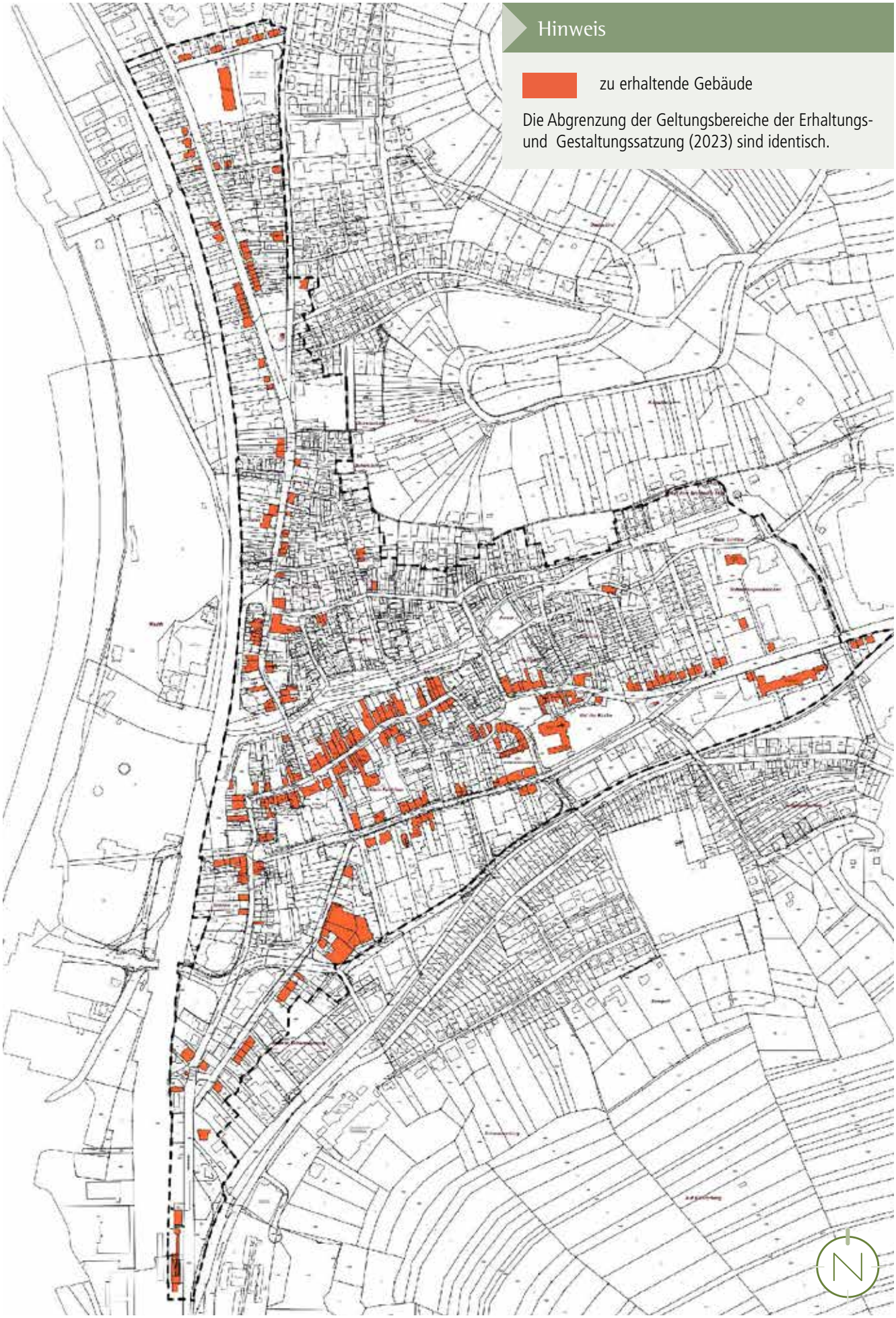
Die Merziger Innenstadt verfügt über zahlreiche historische Gebäude aus dem Barock, der Gründerzeit und dem Jugendstil. Mit dem Ziel, die historische Bausubstanz weitestgehend zu erhalten und Neubaumaßnahmen so harmonisch wie möglich in die vorhandene Bebauung zu integrieren, hat die Kreisstadt Merzig im September 2023 eine neue Erhaltungs- und Gestaltungssatzung beschlossen. Die darin enthaltenen Regelungen sollen künftig den gestalterischen Rahmen für das äußere Erscheinungsbild der Innenstadt von Merzig vorgeben und zugleich die Aufenthaltsqualität verbessern; sie gelten ab Inkrafttreten der Satzung bei allen baulichen Erneuerungen. Für die bestehenden genehmigten Anlagen gilt weiterhin Bestandsschutz. Darüber hinaus können in Abstimmung mit der Stadtverwaltung in begründeten Fällen auch Abweichungen erfolgen.

Erhaltungssatzung

- Gemäß § 3 Abs. 1 der Erhaltungssatzung bedürfen alle verändernden Maßnahmen an Gebäuden und Gebäudeteilen innerhalb des Geltungsbereiches einer Genehmigung (insbesondere Abbruch, Änderung, Nutzungsänderung und Errichtung von Bauwerken und baulichen Anlagen, auch genehmigungsfreie Maßnahme nach LBO). Dieser Genehmigungsvorbehalt gilt nicht für innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlagen nicht berühren.
- Gemäß Abs. 2 darf die Genehmigung der Änderung, Nutzungsänderung und der Rückbau von baulichen Anlagen nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Gestaltungssatzung

- Die Gestaltungssatzung ist in drei Regelungsbereiche untergliedert (Teil A „Gebäude", Teil B „Werbeanlagen", Teil C „öffentlicher Raum").
- Teil A gilt gemäß § 2 nur für Gebäudeteile, die vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar sind. Neben generellen Grundsätzen der Gestaltung werden u.a. Regelungen hinsichtlich der Fassadengliederung/ -gestaltung, Türen und Fenster, geschäftlich genutzte Erdgeschosszonen und der Beleuchtung getroffen. Teil B enthält Regelungen in Bezug auf mobile Werbeträger/ Kundenstopper sowie Warenauslagen; festgehalten wird, dass die Vorschriften der rechtskräftigen Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung (2018) unberührt bleiben. Teil C trifft Regelungen zur Außengastronomie (u.a. Ausführung und Gestaltung der Möblierung), zu Stellplätzen (u.a. Baumpflanzungen), Vorgärten (u.a. Begrünung, Unzulässigkeit von Schottergärten) sowie Mülltonnen und Abfallsammelbehälter.



Geltungsbereich der Erhaltungssatzung; Quelle: Erhaltungssatzung für die Kernstadt Merzig (2023), Verfahrensstand: Satzung

Analyseplan „Erweiterung Innenstadt“, Kreisstadt Merzig

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

Legende

ISEK-Gebietskulisse

Bausubstanz

- Denkmal (zugleich positiv stadtbildprägendes Gebäude)
- positiv stadtbildprägendes Gebäude
- starker Sanierungsbedarf, Modernisierung/ Instandsetzung
- mittlerer Sanierungsbedarf, Modernisierung/ Instandsetzung
- kaum/ geringer Sanierungsbedarf, Modernisierung/ Instandsetzung
- Optimierungsbedarf Barrierefreiheit und/ oder energetische Beschaffenheit

Funktionsmangel

- Wohngebäude-Leerstand
- gewerblicher Leerstand

Nutzung (bei überwiegend gemischt genutzten Gebäuden)

- öffentliche Gebäude, soziale Infrastruktur
- Nahversorgung (Einzelhandel)
- sonstiger Einzelhandel
- Dienstleistung
- Handwerk/ Gewerbe
- Gastronomie und Beherbergungsbetriebe
- medizinische Versorgung

Öffentlicher Raum, Verkehr

- aufwertungsbedürftige Platz- und sonstige Freiflächen

Sonstiges

- Neubau; Gebäude noch nicht im Kataster
- Gebäude wurde abgerissen/ existiert nicht mehr

Katastergrundlage

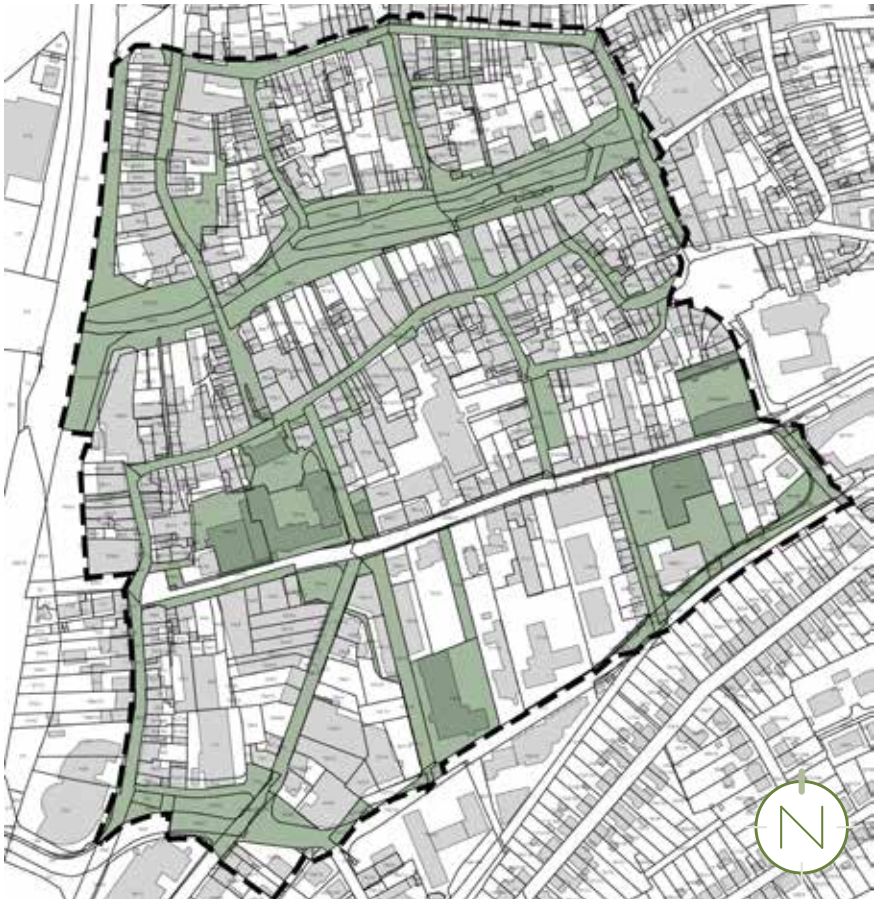
- Haupt- und Nebengebäude

Die Analyse bildet die Beurteilungsgrundlage für die städtebaulichen Missstände zum Zeitpunkt der Erfassung.

Hinweis zum Denkmalschutz:
Auch die Straßenbrücke (1901 von Max Möller), die im Bereich der Trierer Straße über den Seffersbach führt, ist denkmalgeschützt.

Eigentumsverhältnisse

- Die grün eingefärbten Flächen liegen im städtischen Eigentum (u.a. Christian-Kretzschmar-Platz mit Ausnahme der nördlich am denkmalgeschützten ehem. Wohnhaus Kretzschmars gelegenen Teilfläche, Rathausplatz mit Neuem Rathaus und historischem Stadthaus, Johann-Heinrich-Kell-Platz mit Stadtbibliothek und Vereinshaus, St.-Médard-Platz, Altstadtplatz, Gustav-Regler-Platz sowie weitere Bereiche entlang des Seffersbachs, Stadtwerke Merzig, Parkplatz in der Wagnerstraße, Gebäudekomplex und Parkplatz in der Schwarzenbergstraße). Zu den städtischen Liegenschaften gehört auch der öffentliche Straßenraum – mit Ausnahme der Brauer- und Hochwaldstraße (L 157).
- Die ansonsten heterogene Eigentümerstruktur verlangt im Übrigen die Mitwirkung bzw. Investitionsbereitschaft privater Eigentümer, um die Merziger Innenstadt insgesamt zu stärken und zu einem lebendigen und attraktiven Ort zu gestalten.

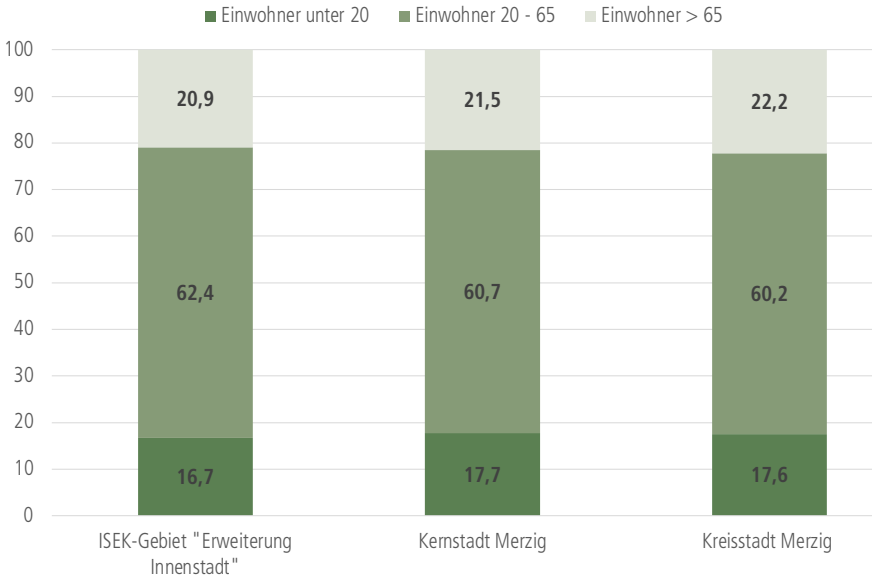


Städtisches Eigentum innerhalb der ISEK-Gebietskulisse, Quelle: Kreisstadt Merzig (Stand: Juli 2014)

Bevölkerungsentwicklung

Alters- und Sozialstruktur

- Im Jahr 2023 lebten in der ISEK-Gebietskulisse ca. 1.260 Einwohner; dies entspricht etwa 1/10 der Gesamtbevölkerung der Kernstadt Merzig (ca. 11.600 Einwohner). (Quelle: Kreisstadt Merzig, Stand: 31.12.2023; ohne Nebenwohnsitze)
- Während von 2009 bis 2023 die Bevölkerung in der Gesamtstadt Merzig (+ 1 %) sowie in der Kernstadt Merzig (+ 6 %) lediglich geringfügig anstieg, verzeichnete der zentrale Innenstadtbereich (ISEK-Gebietskulisse) einen Anstieg um 20 % (+ 251 Einwohner). Dieser ist auf den seit 2021 durchgehend positiven Wanderungssaldo (u.a. auch Zunahme von Flüchtlingen) zurückzuführen. (Quelle: Kreisstadt Merzig, Stand: 31.12.2023; ohne Nebenwohnsitze)
- Die Altersstruktur innerhalb der ISEK-Gebietskulisse unterscheidet sich kaum von der in der Kernstadt und der Gesamtstadt Merzig.
- Der Anteil der Senioren lag im Juli 2024 in der Gebietskulisse bei 20,9 % und somit geringfügig unter dem Durchschnitt der Kernstadt (21,5 %) und der Kreisstadt Merzig (22,2 %). Entsprechendes gilt für den Anteil der unter 20-Jährigen (16,7 %).
- Innerhalb der ISEK-Gebietskulisse lebt ein hoher Anteil (> 60 %) an Einwohnern im erwerbstätigen Alter (20-65 Jahre); eine Investitionsbereitschaft in dieser Altersgruppe ist grundsätzlich anzunehmen.
- Über die aktuelle Altersstruktur kann auf die künftige Bewohnerzusammensetzung und deren altersbedingten Bedürfnisse geschlossen werden: Der Großteil der Bevölkerung ist im erwerbsfähigen Alter. Nach Abschluss der Fördermaßnahme im Jahr 2030 bestehen zwar noch keine grundlegend anderen Anforderungen an den Wohnungsbestand und das Umfeld, wobei ein entsprechender Bedarf auf längere Sicht abzusehen ist (Modernisierungserfordernis, Barrierefreiheit, Pflege- und Unterstützungsbedarf bei den Senioren, Bedeutungszunahme fußläufiger Versorgungsangebote). Zu-



Altersstruktur in der ISEK-Gebietskulisse, Kernstadt und Gesamtstadt Merzig; Quelle: Kreisstadt Merzig, Stand: 24.07.2024

gleich stellen die genannten Aspekte wie Barrierefreiheit, etc. ein Qualitätsmerkmal und Standortfaktor dar.

Öffentliche, soziale und kulturelle Einrichtungen, Sportinfrastruktur

- Innerhalb der ISEK-Gebietskulisse finden sich einige öffentliche, soziale und kulturelle Einrichtungen, auf die im Nachfolgenden näher eingegangen wird.
- Das Neue Rathaus sowie das historische Stadthaus, welches auch als Verwaltungsgebäude genutzt wird, liegen am Rathausplatz.
- Das denkmalgeschützte Merziger Stadthaus, das um 1650 als Jagdschloss errichtet und im 18. Jahrhundert aufgrund eines Brandes durch den Baumeister Christian Kretzschmar im barocken Stil umgestaltet wurde, stellt einen der bedeutendsten Spätrenaissancebauten des Saarlandes dar. Der Bau verlieh damals dem „Dorff Mertzig" erstmals städtisches Gepräge und hat sich im Laufe der Jahrhunderte zum Mittelpunkt der Merziger Innenstadt entwickelt. Genutzt wird das Stadthaus als Verwaltungsgebäude der Stadtverwaltung. Außerdem befindet sich dort das Standesamt.
- Während sich der Haupteingang zum historischen Stadthaus in der Fußgängerzone (Poststraße) befindet und die barrierefreie Zugänglichkeit im rückwärtigen Bereich (Rathausplatz) über eine angebrachte Rampe sichergestellt wird, ist das Neue Rathaus mitsamt der dort befindlichen Tourist-Information über die Hochwaldstraße (L 157) und den Rathausplatz ebenerdig erschlossen. In Bezug auf den an der Landesstraße gelegenen Eingangsbereich zum Rathaus und zur Tourist-Info besteht aus gestalterischer Sicht noch Optimierungsbedarf.

Denkmalgeschütztes historisches Stadthaus in der Fußgängerzone (Poststraße)

- Westlich hiervon – in der Fußgängerzone (Poststraße) gelegen – befindet sich das denkmalgeschützte ehem. Wohnhaus von Christian Kretzschmar, welches ebenfalls Teile der Stadtverwaltung beherbergt. Das Gebäude verfügt über einen Durchgang zum Christian-Kretzschmar-Platz.
- Am Johann-Heinrich-Kell-Platz – im Bereich Hochwald-/ Propsteistraße – befinden sich das Vereinshaus und die Stadtbibliothek.

Stadtbildprägende Stadtbibliothek in der Hochwaldstraße (L 157)

- Das stadtbildprägende Vereinshaus, welches angemietet werden kann, verfügt über einen 120 qm großen Saal sowie eine Küche und bietet Platz für 120 Personen. Ebenfalls finden sich hier das Büro des Ortsvorstehers, das Deutsche Rote Kreuz, der Verein „Miteinander leben" e.V. sowie der Bridge-Club Merzig e.V..
- In der ebenfalls stadtbildprägenden Stadtbibliothek können über 50.000 Medieneinheiten ausgeliehen werden. Darüber hinaus stellt die Stadtbibliothek durch regelmäßig stattfindende Autorenlesungen, Vorträge und Kindertheater-Veranstaltungen einen Ort der Begegnung und Kommunikation für Groß und Klein dar. Sowohl die Stadtbibliothek als auch das Vereinshaus verfügen über einen (zusätzlichen) barrierefreien Zugang.
- Die ev. Friedenskirche und das Gemeindehaus befinden sich im südlichen Teil der ISEK-Gebietskulisse im unmittelbarem Umfeld zu weiteren Einrichtungen wie Gesundheits- und Finanzamt sowie den Stadtwerken Merzig GmbH und der Feuerwehr.
- Die denkmalgeschützte Friedenskirche liegt zurückversetzt vom Straßenraum der Hochwaldstraße (L 157), ist eingegrünt und verfügt im straßenzugewandten Bereich über eine Platzfläche, die u.a. mit einer Infotafel, und vereinzelten Sitzbänken ausgestattet ist.
- Der ebenerdige Eingang zum ev. Gemeindehaus liegt an der Straße „Am Gaswerk". Hier wird mit einem Aufsteller auch auf die Zuwegung zum ev. Kirche hingewiesen. Das Gebäude selbst

Denkmalgeschützte ev. Friedenskirche in der Hochwaldstraße (L 157)

sowie die Hoffläche weisen einen Sanierungs- und Aufwertungsbedarf auf.

- Das Gesundheitsamt liegt in zweiter Reihe und wird über die Hochwaldstraße (L 157) erschlossen. Das südlich hiervon befindliche Finanzamt liegt an der Straße „Am Gaswerk" und verfügt – wie auch das Gesundheitsamt – über einen ebenerdigen, barrierefreien Eingang. Gestaltungspotenziale ergeben sich aufgrund der vorhandenen Flachdächer. Zudem weist insbesondere die Fassade des Finanzamtes einen Gestaltungsbedarf auf.
- Weiter westlich an der Kreuzung „Zum Bauhof"/ „Am Gaswerk" gelegen, haben die Stadtwerke Merzig GmbH ihren Sitz. Innerhalb des Gebäudekomplexes befindet sich auch die Feuerwehr. Der Zugang zu den Stadtwerken erfolgt barrierefrei über eine Rampe. Die Vorflächen sind zwar begrünt, wobei aus ökologischer Sicht noch Aufwertungsbedarf besteht.
- Das am Seffersbach befindliche Mehrgenerationenhaus Merzig des SOS Kinderdorfs Saar ist eine Begegnungsstätte für Jung und Alt. Die barrierefrei zugängliche Einrichtung verfügt über vielfältige Angebote. Zudem gibt es für alle Interessierten einen offenen Treffpunkt. Der Gebäudekomplex samt der als Stellplatz genutzten Gebäudevorfläche werden nur durch die Einbahnstraße „Am Seffersbach" vom Seffersbach getrennt. Optimierungsbedarf besteht in Bezug auf eine gestalterische Verbindung zwischen der Einrichtung und dem Seffersbach mit seinem Uferbereich.
- Eine weitere soziale Einrichtung findet sich mit der kath. Familienbildungsstätte Haus der Familie Merzig e.V. in der Hochwaldstraße (L 157).
- Die Geschäftsstelle Merzig des Kreisverbandes der Arbeiterwohlfahrt Merzig-Wadern e.V. (AWO) befindet sich in der Schankstraße im Südwesten der ISEK-Gebietskulisse. U.a. unterhält die AWO mehrere Kindertagesstätten, Werkstätten und Wohn- sowie Seniorenheime. Zudem gibt es in der Schankstraße eine AWO-Beratungsstelle.
- Ebenfalls im südwestlichen Teil der ISEK-Gebietskulisse befindet sich das Tageszentrum des TRIAS Hilfsvereins für Wohnen, Arbeit und Freizeit e.V.. Der Verein engagiert sich im Kreis Merzig-Wadern für die Verbesserung der Lebensbedingungen und die soziale Wiedereingliederung erwachsener Menschen mit psychischen Erkrankungen. Das sanierungsbedürftige Gebäude verfügt u.a. über ein Café und eine Kreativ-Werkstatt. Angesichts der Nutzung als Tageszentrum besteht auch ein Aufwertungsbedarf beispielsweise die Gebäudevorflächen betreffend.
- Zu nennen ist außerdem die östlich an die ISEK-Gebietskulisse angrenzende denkmalgeschützte kath. Pfarrkirche St. Peter mit Pfarramt und -garten. Auch die Stadthalle, der Kinderspielplatz und Seniorenfitnessparcours im Stadtpark sowie das Blättelbornstadion sind von der Fußgängerzone in etwa 5 Gehminuten zu erreichen. Das Museum Schloss Fellenberg sowie das feinmechanische Museum Fellenbergmühle sind ebenfalls in unter 15 Gehminuten erreichbar. Auf der gegenüberliegenden Saarseite befindet sich darüber hinaus „Das Bad", Tennisplätze, ein Hochseilgarten und Indoorspielplatz sowie der Zeltpalast. Des Weiteren finden sich nördlich, östlich und südlich der ISEK-Gebietskulisse Bildungs-, Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen wie u.a. die Christian-Kretzschmar-Schule, das Gymnasium am Stefansberg die kath. Kindergärten St. Peter und St. Josef, das Seniorenzentrum von Fellenberg-Stift sowie das AWO Seniorenzentrum Klosterkuppe. Allesamt befinden sich ebenfalls in fußläufiger Nähe zur Fußgängerzone (max. 20 Gehminuten).
- Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Kreisstadt Merzig ein attraktiver Wohnstandort mit einer guten Infrastrukturausstattung ist.

Finanzamt in der Straße „Am Gaswerk" mit Gestaltungsbedarf

Mehrgenerationenhaus Merzig des SOS Kinderdorfs Saar in der Straße „Am Seffersbach"

Stadtbild, Bausubstanz und Leerstände

- Die Innenstadt von Merzig ist überwiegend durch eine dichte Baustruktur (größtenteils Straßenrandbebauung) geprägt und durch Mischnutzung gekennzeichnet, welche sich meist in eine gewerbliche Nutzung der Erdgeschosszone und darüber liegende Wohnnutzungen teilt.
- Bereiche, die vorwiegend oder ausschließlich dem Wohnen dienen, finden sich insbesondere nördlich und nordöstlich des Seffersbachs (u.a. in der Josef- und Fischerstraße).
- Während nördlich der Brauer-/ Hochwaldstraße eine eher kleinteilige Bebauung vorherrscht (bis auf wenige Ausnahmen), finden sich im südlichen Teil der ISEK-Gebietskulisse vorwiegend größere Kubaturen (z.B. Neubau auf dem ehem. Markthallenareal, Rewe, Stadtwerke, Finanzamt, Gesundheitsamt).
- Gebäudevorflächen sind, aufgrund der vorherrschenden Straßenrandbebauung, kaum zu finden. Begrünte Gebäudevorflächen finden sich nur auf vereinzelten Grundstücken (z.B. im Bereich der Hochwaldstraße).
- In Anbetracht der dichten Bebauung finden sich kaum minder-/ ungenutzten Flächen und Baulücken. Nachverdichtungspotenziale bestehen – abgesehen von den durch Rückbau freigewordenen Flächen im Bereich des ehem. Markthallenareal/ Schankstraße – vornehmlich im Bereich des Gustav-Regler-Platzes.
- Das ehem. Markthallenareal ist im Eigentum eines Investors und wird abschnittsweise neuentwickelt: Im Jahr 2016 wurde im Bereich der Kasinostraße ein Neubau mit Gründach errichtet. Mit der dortigen Ansiedlung einer Barmer-Telefongeschäftsstelle wurden etwa 200 Arbeitsplätze geschaffen. 2021 wurde sodann die seit Jahren leer stehende Markthalle und insgesamt drei Wohngebäude in der Schankstraße – zur besseren Erschließung des Grundstücks – abgerissen; der Saarfürst-Turm blieb erhalten und markiert als städtebauliche Dominante den Eingang zur Neuen Mitte. Eine städtebauliche Dominante in diesem Bereich ist wünschenswert. Im Jahr 2023 wurde angegliedert an das Gebäude der BARMER-Versicherung ein Gebäudekomplex errichtet, welcher im Erdgeschoss einen DM-Drogeriemarkt beherbergt und in den Obergeschossen über Büro- und Praxisräume sowie Mietwohnungen verfügt. Überdies wurden östlich entlang des (neuen) Gebäudekomplexes, welcher sich von der Kasinostraße im Süden bis zur Brauerstraße erstreckt, zahlreiche Parkplätze mit E-Ladestationen geschaffen. Über den Parkplatz besteht eine Wegeverbindung von der Rieffstraße und dem Hauptbahnhof hin zum Stadtzentrum. Aktuell wird der Bebauungsplan „Innenstadt Merzig Süd" im Bereich Schankstraße 32-42 teilgeändert, um die im Zuge des Abrisses entstandene Baulücke in der Schankstraße mit einer zeitgemäßen Bebauung wieder zu schließen.
- Innerhalb der Gebietskulisse gibt es ein denkmalgeschütztes Ensemble mit der Bezeichnung „Ensemble Post Merzig". Unterschieden wird hierbei zwischen Einzeldenkmälern und Gebäuden, die denkmalrechtlich ausschließlich als Ensemblebestandteil geschützt sind.
- Das „Ensemble Post Merzig" umfasst folgende Einzeldenkmäler: Hauptgebäude der Post mit Zwischentrakt, 1953 (Bahnhofstraße 11); Posthof mit Einfriedung (Zum Bauhof, Flur 20, Flurstücke 161/5, 161/2, 161/6, 163/15); Omnibusdepot und Wohngebäude, 1953 (Am Gaswerk 3a/3b); Wohnhaus, um 1900 (Bahnhofstraße 13).
- Demgegenüber nur als Ensemblebestandteile geschützt sind im „Ensemble Post Merzig" das Wohnhaus neben dem Omnibusdepot (Am Gaswerk 3) sowie das Wohnhaus in der Bahnhofstraße 7, das um 1900 errichtet wurde.
- Weitere Einzeldenkmäler finden sich insbesondere in der Hochwaldstraße (u.a. ev. Friedenskirche, kath. Familienbildungsstätte Haus der Familie Merzig e.V.) sowie in der Merziger Fußgänger-

Ehem. Markthallenareal im Bereich der Brauerstraße mit dem Saarfürst-Turm (links) und Neubauten (rechts)

zone (Poststraße, Trierer Straße). Zu nennen ist z.B. das ehem. Kurfürstliche Schloss (heute Nutzung durch die Stadtverwaltung) in der Fußgängerzone und das Halfenhaus in der Straße „Am Viehmarkt".

- Auch die Straßenbrücke (1901 von Max Möller), die im Bereich der Trierer Straße über den Seffersbach führt, ist denkmalrechtlich geschützt.
- Die Denkmäler sind der Denkmalliste des Saarlandes (Stand: 01.07.2022) zu entnehmen; eine Übersicht gibt auch der im vorliegenden Bericht enthaltene Analyseplan auf S. 18 f..
- Sowohl das denkmalgeschützte Ensemble als auch die Einzeldenkmäler weisen einen mittleren Sanierungsbedarf auf. Diese Einstufung ergibt sich z.T. aus dem äußeren Erscheinungsbild sowie aufgrund des Alters der Bausubstanz (energetischer Sanierungsbedarf, Barrierefreiheit).
- Neben den Denkmälern, die zugleich stadtbildprägend sind, gibt es innerhalb des ISEK-Gebietes noch weitere stadtbildprägende Gebäude. Diese konzentrieren sich ebenfalls im Bereich der Fußgängerzone sowie in der Hochwaldstraße (u.a. Stadtbibliothek). Eine genaue Verortung der stadtbildprägenden Gebäude ist dem Analyseplan auf S. 18 f. zu entnehmen. Überdies finden sich potenziell stadtbildprägende Gebäude (z.B. Einhäuser), die bei Umsetzung entsprechender Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen das Stadtbild bereichern würden.
- Darüber hinaus wird auf die rechtskräftige Erhaltungssatzung der Kreisstadt Merzig verwiesen. Diese enthält einen Plan mit der Verortung der zu erhaltenden Gebäude (u.a. im Bereich Fußgängerzone, Hochwaldstraße, Trierer Straße).

Leerstehendes denkmalgeschütztes Halfenhaus in der Straße „Am Viehmarkt"

- Stadtbildbeeinträchtigend wirken sich insbesondere die südlich an die Straße „Am Werthchen" angrenzenden Flächen im Bereich des Gustav-Regler-Platzes aus. Die ungeordneten Flächen weisen einen Hinterhofcharakter auf und werden derzeit als Parkplätze genutzt. Ein hoher Versiegelungsgrad, parkende Autos, z.T. nackte Betonmauern mit Graffiti, Garagen und Sanierungsstau prägen das Stadtbild am begrünten Seffersbach.
- Auch Sanierungsstau, v.a. an privater Bausubstanz, und Leerstände führen innerhalb des Gebietskulisse zu weiteren Beeinträchtigungen des Stadtbildes.

Denkmalgeschützte Straßenbrücke am Seffersbach (Verbindung: Fußgängerzone Poststraße und Trierer Straße)

- Der mittlere Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf von Gebäuden erstreckt sich über den Großteil der Gebietskulisse. Die Einstufung der Sanierungsbedürftigkeit erfolgte aufgrund der Beurteilung des äußeren Gesamtzustandes der Gebäude; dieser lässt auch das Vorhandensein von energetischem Modernisierungsbedarf annehmen. Aufgrund des Alters der Bausubstanz ist zudem davon auszugehen, dass die Gebäude allenfalls zum Teil barrierefrei sind.
- Hinzu kommen gestalterische Missstände wie z.B. Materialität und Farbgestaltung der Fassaden (u.a. im Bereich der Straßen „Am Viehmarkt", „Im Senkelchen", in der Fußgängerzone) sowie z.B. sich nicht in die Fassadengestaltung einfügende Fensterformate und -farben (u.a. im Bereich der Schankstraße). Um gestalterische Qualität zu erreichen, ist es notwendig, Baumaßnahmen (z.B. Modernisierung/ Instandsetzung) steuernd beeinflussen zu können. In diesem Zusammenhang ist auf die seit 2023 rechtskräftige Gestaltungssatzung der Kreisstadt Merzig hinzuweisen (siehe hierzu auch S. 16 f.).
- Über die ISEK-Gebietskulisse verteilt, finden sich nur wenige Wohngebäude-Leerstände (siehe Analyseplan S. 18 f.). Die Feststellung erfolgte anhand einer äußeren Beurteilung im Rahmen der Vor-Ort-Begehung.
- Die gewerblichen Leerstände konzentrieren sich insbesondere im östlichen Bereich der Fußgängerzone (Poststraße) und beeinträchtigen dort das Stadt- und Erscheinungsbild. Hierbei handelt es sich überwiegend um Ladenflächen in

der Erdgeschosszone mit Wohnnutzung in den Obergeschossen. Weitere gewerbliche Leerstände finden sich im nordwestlichen und westlichen Bereich der Fußgängerzone (u.a. geschlossenes Odeon Kino-Center), in der Fischer- und Pferdestraße nördlich des Seffersbachs, in der Straße „Am Viehmarkt" (u.a. denkmalgeschütztes Halfenhaus), in der Hochwaldstraße (L 157) und in der Bahnhofstraße (siehe Analyseplan S. 18 f.).

- Die gewerblichen Leerstände insbesondere in der Fußgängerzone bedrohen die Vitalität und Zukunftsfähigkeit von Merzig, sodass hier dringender Handlungsbedarf besteht. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs wäre auch eine Umnutzung für Wohnen denkbar.

Stadtbildbeeinträchtigende „Hinterhof-Bebauung" im Bereich des Gustav-Regler-Platzes am Seffersbach

Einzelhandel und Gewerbe, Gastronomie, medizinische Versorgung

- Laut dem Einzelhandelskonzept für die Kreisstadt Merzig (2013), welches aktuell fortgeschrieben wird, erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich „im Wesentlichen entlang der historisch gewachsenen Poststraße sowie der angrenzenden Straßen (v.a. Wagnerstraße, der südliche Teil der Trierer Straße und der nördliche Teil der Schankstraße). Die wesentliche Konzentration an Einzelhandelsbetrieben befindet sich im westlichen Bereich der Poststraße zwischen der Einmündung zur Brauerstraße und dem Kreuzungsbereich Poststraße/ Wagnerstraße. Hier ist die stärkste Passantenfrequenz zu verzeichnen und mit Ausnahme einiger Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe [...] eine geschlossene Geschäftsfront vorhanden.
- Östlich des Kreuzungsbereichs Poststraße/ Wagnerstraße bis zum Kirchplatz [...] lässt die Passantenfrequenz deutlich nach. Neben Einzelhandelsbetrieben nimmt hier der Anteil der Dienstleistungsnutzungen zu. Gleichzeitig ist die Fluktuation der Betriebe höher als in der restlichen Poststraße [...].
- Im Süden wird der Haupteinkaufsbereich der Innenstadt durch die Brauerstraße/ Hochwaldstraße [...] begrenzt." Hier profitiert der Einzelhandel v.a. von dem Frequenz bringenden Lebensmittelmarkt Rewe. „Der Bereich südlich der Brauerstraße und Kasinostraße sowie der nördliche Teil der Bahnhofstraße können als erweiterter Innenstadtbereich gewertet werden. Allerdings gehen die Einzelhandelsnutzung und Passantenfrequenz aufgrund der Barrierefunktion der Brauerstraße deutlich zurück.
- Im Norden wird die Einkaufsinnenstadt von Merzig durch den Seffersbach begrenzt." Ausgenommen hiervon ist der innerhalb der ISEK-Gebietskulisse gelegene Teil der Trierer Straße (Fußgängerzone). Schwerpunktmäßig finden sich hier jedoch in erster Linie Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
- Als potenzieller Ergänzungsbereich des zentralen Versorgungsbereiches wird im Einzelhandelskonzept (2013) insbesondere das ehem. Markthallenareal angeführt.
- Neben Einzelhandels-/ Fachgeschäften (u.a. Bekleidungsgeschäfte, Blumenladen, Juweliere) finden sich innerhalb der ISEK-Gebietskulisse auch Dienstleistungsangebote wie Friseursalons, Nagelstudios und Bankfilialen.
- Auch das Nahversorgungsangebot ist als gut zu bewerten: Der im Südwesten der ISEK-Gebietskulisse gelegene Lebensvollsortimenter (Rewe in der Bahnhofstraße) ist von der Fußgängerzone aus in etwa 4 Gehminuten zu erreichen. Darüber hinaus finden sich noch weitere Nahversorger mit einem eingeschränkten Warensortiment. Zu nennen ist hierbei z.B. ein Obst- und Gemüsehändler in der Fußgängerzone selbst sowie auch Bäckereien (Trierer Straße, Schrankstraße, Poststraße, Kirchplatz) und eine Metzgerei in der Bahnhofstraße.
- Weitere Nahversorgungsangebote befinden sich östlich (Netto in der Torstraße) sowie südwestlich der ISEK-Gebietskulisse in der Rieffstraße. Fußläufig sind sie von der Fußgängerzone in etwa 10 bis 15 Minuten zu erreichen.

Geschlossenes Odeon Kino-Center mit Sanierungsbedarf in der Fußgängerzone (Trierer Straße)

Gewerbliche Leerstände mit Sanierungsbedarf im östlichen Bereich der Fußgängerzone (Poststraße)

- Zudem verfügt die Merziger Innenstadt über ein breites Angebot an Gastronomiebetrieben; hierbei handelt es sich um Nutzungen, die die Innenstadt auch außerhalb der Öffnungszeiten potenziell beleben können sowie die Altstadt insbesondere auch für junge Menschen attraktivieren. Insgesamt finden sich innerhalb der ISEK-Gebietskulisse über 30 Gastronomiebetriebe (u.a. Restaurants, Bars, Cafés); diese konzentrieren sich v.a. in der Fußgängerzone (Trierer Straße, Poststraße).
- Innerhalb der Gebietskulisse finden sich nur wenige Beherbergungsbetriebe. Zu nennen sind hierbei das Hotel Stadtvilla Laux in der Bahnhofstraße, die Pension Ratsstube Blasius in der Trierer Straße und das Gästehaus Stadtmitte in der Wagnerstraße.
- In Bezug auf die medizinische Versorgungsangebot finden sich innerhalb der ISEK-Gebietskulisse mehrere Arztpraxen (u.a. Haus-, Augen- und HNO-Ärzte, Orthopäden, Radiologe, Kardiologe) sowie drei Apotheken (Straße „Zur Stadthalle", Poststraße). Das nächstgelegene Krankenhaus liegt im nördlichen Teil der Trierer Straße in einer Entfernung von etwa 2 km zum Innenstadtbereich. Demnach ist die medizinische Versorgung in der Kreisstadt Merzig als gut zu bewerten.
- Um die Einzelhandels- und Funktionsvielfalt in der Innenstadt von Merzig dauerhaft zu erhalten und nachhaltig zu stärken, bedarf es geeigneter Strategien, um insbesondere auch dem zunehmenden Onlinehandel und den damit einhergehenden Herausforderungen adäquat begegnen zu können. Einige Maßnahmen hierzu beinhaltet die Handelsstrategie.

Überörtliche Verkehrsanbindung, Verkehrsaufkommen

- Im westlichen Bereich der Kreisstadt Merzig verläuft die L 174 von Süden nach Norden entlang der Saar und geht im Norden in die B 51 Richtung Mettlach und Trier über.
- Über die L 157 ist Losheim am See in etwa 15 Minuten Fahrzeit zu erreichen.
- Die Anbindung an die westlich der Saar verlaufende BAB 8 (Richtung Luxembourg bzw. Pirmasens) erfolgt über die Lothringer Straße (L 173) in etwa 2 Minuten Fahrzeit.
- Städte wie Saarbrücken, Trier, Metz und Luxembourg sind in ca. 50 km zu erreichen.
- Durch den außerhalb der ISEK-Gebietskulisse gelegenen Hauptbahnhof in der Bahnhofstraße und den Bahnhaltepunkt „Stadtmitte" im Bereich der Straße „Am Viehmarkt" (Strecke Saarbrücken - Trier) besteht eine gute Anbindung an das überörtliche Schienennetz; Saarbrücken ist in ca. 30 Minuten und Trier in etwa 40 Minuten zu erreichen.
- Die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge liegt, laut der Verkehrsmengenkarte des Saarlandes (2021), im Bereich Hochwaldstraße/ Torstraße (L 157) bei 19.200 Kfz (davon 800 LKW) und im Bereich der Lothringer Straße (L 173) bei 17.200 Kfz (davon 970 LKW). Die innerhalb der ISEK-Gebietskulisse damit einhergehenden Lärmemissionen sowie Zerschneidungseffekte insbesondere in den Kreuzungsbereichen Lothringer Straße/ Gutenbergstraße/ Bahnhofstraße, „Am Gaswerk"/ Schwarzenbergstraße, Propsteistraße/ Hochwaldstraße, Hochwaldstraße/ „Zum Bauhof"/ Bahnhofstraße/ Friedrichstraße/ Brauerstraße schränken die Standortattraktivität sowie die Attraktivität für den Fuß- und Radverkehr stark ein. In diesem Zusammenhang wird auch auf das Mobilitätskonzept für den Kernstadtbereich Merzig (2017) verwiesen. Demnach sind u.a. die Knotenpunkte Hochwaldstraße/ Propsteistraße sowie Lothringer Straße/ Bahnhofstraße zu den Spitzenstunden am Morgen und Nachmittag mit 1.500 bis 2.000 Kfz/ h belastet.
- Dem Mobilitätskonzept (2017) ist überdies zu entnehmen, dass es u.a. aufgrund der im Kernstadtbereich vorhandenen Einbahnstraßenregelungen zu

Konzentration von Gastronomiebetrieben im Bereich der Fußgängerzone (Trierer Straße)

Umwegen für den motorisierten Individualverkehr kommt.

- In Bezug auf das Erscheinungsbild der Merziger Innenstadt, die Verkehrssicherheit und die Aufenthaltsqualität wirken sich die unzureichende Gliederung und Gestaltung von Straßenräumen (z.B. „Im Senkelchen"/ „Am Viehmarkt", „Am Werthchen", Hochwald-/ Brauerstraße) nachteilig aus. Festzuhalten ist in diesem Zusammenhang auch, dass die Brauerstraße häufig als Abkürzung genommen wird; die eigentliche Verkehrsführung (u.a. Richtung Autobahn) ist über die Bahnhofstraße angedacht und dementsprechend auch ausgeschildert. Von den „abkürzenden" Fahrzeugen profitiert die Innenstadt nicht, die Zerschneidungseffekte sind verstärkt.

Unzureichende Gliederung und Gestaltung der Straße „Am Werthchen" entlang des Seffersbachs

Fußgängerzone, Fußverkehr

- Die Merziger Fußgängerzone erstreckt sich im Wesentlichen über die Poststraße und die Schankstraße (bis zur Brauerstraße (L 157)) sowie den innerhalb der ISEK-Gebietskulisse gelegenen Teil der Trierer Straße. Unterbrochen wird sie im Bereich am Seffersbach; die „Weiterführung" auf der Fahrbahn erfolgt im Bereich „Am Werthchen" durch Bodenmarkierungen.
- Die Fußgängerzone lädt zum Flanieren und insbesondere der Altstadtplatz zum Verweilen ein. Hinsichtlich der Aufenthaltsqualität besteht jedoch noch weiterer Optimierungsbedarf (z.B. in Bezug auf die vorhandenen Ausruh-/ Sitzmöglichkeiten). Auch die gewerblichen Leerstände, insbesondere im östlichen Bereich der Fußgängerzone, wirken sich nachteilig auf die Aufenthaltsqualität und das Stadtbild aus.
- Angebunden ist die Fußgängerzone (Poststraße) mit dem weiter nördlich gelegenen Seffersbach (mit dem Gustav-Regler-Platz) über mehrere Gässchen, die entweder durch oder zwischen den Häusern hindurch führen (Mahringers Gäßchen, Unter-, Mittel-, Obergasse, Gasse bzw. Weg zwischen der Poststraße 63 und 65).
- Bis auf das letztgenannte Gässchen sind allesamt mit Rankpflanzungen versehen. Hervorgehoben von den angrenzenden Parkplätzen und dem „Hinterhofcharakter" werden die Gässchen zudem durch einen Bodenbelagswechsel und eine entsprechende Beschilderung.
- Zusätzlich finden sich im Bereich des Gustav-Regler-Platzes auf der Fahrbahn „Am Werthchen" Bodenmarkierungen zur besseren Anbindung der dort befindlichen Mittel- und Obergasse.
- Ein weiteres mit Rankpflanzungen begrüntes Gässchen (Marktgasse) bindet den außerhalb der ISEK-Gebietskulisse gelegenen Parkplatz im Kreuzungsbereich „Zur Stadthalle"/ „Am Viehmarkt" mit der Fußgängerzone (Schankstraße) an.
- Zudem ist der südwestliche Teil der Fußgängerzone (Schankstraße) über einen Weg mit dem Bahnhaltepunkt „Stadtmitte" und dem Stadtpark verbunden (am denkmalgeschützten Halfenhaus vorbei über die Straße „Am Viehmarkt"). Im Bereich des Fußgängerüberwegs findet sich u.a. auch eine optimierungsbedürftige Radabstellanlage sowie ein Fahrkartenautomat.
- Überdies existiert im nördlichen Teil der Fußgängerzone (Trierer Straße) eine Wegeverbindung über die Straße „Im Senkelchen" hin zum „Alten Leinpfad" (Fußgängerüberweg, Unterführung Bahnlinie). Ansonsten deutet im Bereich der Straße „Im Senkelchen" kaum etwas darauf hin, dass sich parallel hierzu die Fußgängerzone (Trierer Straße) befindet.
- In Bezug auf die fußläufigen Wegeverbindungen sind Defizite im Kreuzungsbereich „Am Werthchen"/ „Im Senkelchen" (Seffersbach Richtung „Saarpark") erkennbar. Hier mangelt es an Querungshilfen.
- Auch fehlt es bislang an einer gestalterischen Anbindung der Neuen Mitte (u.a. mit DM-Drogeriemarkt) an die Fußgängerzone (Schankstraße/ Poststraße).

Blick von der Hochwaldstraße auf den umgestaltungsbedürftigen Straßenraum der Brauerstraße am Rathaus

Fußgängerzone (Poststraße) Richtung Historisches Stadthaus, Höhe Modehaus Ronellenfitsch

- Aber auch an anderen Stellen und Streckenabschnitten innerhalb der ISEK-Gebietskulisse (z.B. entlang des Seffersbachs) besteht Optimierungsbedarf.
- Das gilt auch für die Anbindung der Innenstadt mit Hauptbahnhof, Rieffstraße und Stadthalle/ Stadtpark. In diesem Zusammenhang bedarf es auch einer stärkeren Betonung der Innenstadteingänge.
- Der öffentliche Raum ist insbesondere für Familien mit Kinderwagen, Menschen mit körperlichen und geistigen Behinderungen sowie für Radfahrer nur bedingt barrierefrei ausgestaltet (z.B. geringe Gehwegbreiten, abgesenkte Bordsteine, Leitsysteme, fehlende Ausruhmöglichkeiten, etc.). Dies geht auch aus dem Mobilitätskonzept (2017) hervor; hier wird angemerkt, dass eine quell- und zielorientierte Nachbesserung erforderlich ist.
- Die innerhalb der ISEK-Gebietskulisse häufig vorzufindenden geringen Gehwegbreiten (z.B. Straße „Am Feldchen", im Bereich des Gustav-Regler-Platzes) sind in vielen Abschnitten auf die gewachsenen Strukturen zurückzuführen. Darüber hinaus finden sich jedoch auch Bereiche, in denen die Durchgängigkeit (zusätzlich noch) durch z.B. parkende Autos (z.B. Josefstraße), Straßenlaternen (u.a. Wagnerstraße) erschwert wird oder stellenweise keine Gehwege existieren (z.B. Straße „Am Werthchen").

Radverkehr

- Gemäß dem Mobilitätskonzept (2017) ist eine Durchfahrung des Kernstadtbereichs auf separaten Radverkehrsanlagen sowohl in Ost-West- als auch in Nord-Süd-Richtung nicht möglich. Es wird festgehalten, dass die Radverkehrsanlagen aus allen Richtungen im Umfeld der Innenstadt enden.
- Zudem liegen aufgrund der Einbahnstraßenregelungen Defizite in der Durchlässigkeit des Stadtgebietes und der Erreichbarkeit verschiedener Ziele vor.
- Hinsichtlich der Durchgängigkeit in Nord-Süd-Richtung wird im Erläuterungsbericht „Überprüfung und Vorschläge Radverkehrskonzept rechts der Saar" (2018) festgehalten, dass die Nord-Süd-Verbindung Trierer Straße/ „Im Senkelchen"/ „Am Viehmarkt"/ „Zur Stadthalle"/ Schankstraße/ Lothringer Straße/ Bahnhofstraße/ Saarbrücker Allee favorisiert wird, wobei angemerkt wird, dass die Optimalroute über das ehem. Markthallenareal führt.
- In Anbetracht der hohen Verkehrsbelastungen und der mangelnden Infrastruktur den Radverkehr betreffend kommt es, laut Mobilitätskonzept (2017), zu Konflikten zwischen mit dem motorisierten Individualverkehr. In diesem Zusammenhang wird empfohlen, den Radverkehr von stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen auf Nebenstrecken zu verlagern.
- Zuletzt wird im Mobilitätskonzept (2017) im Zusammenhang mit den Radverkehr festgehalten, dass bestehende innerstädtische Radabstellanlagen z.T. in einem schlechten Zustand sind und die Ladeinfrastruktur für E-Bikes und Pedelecs mangelhaft ist (z.B. im Bereich „Am Viehmarkt" nahe des Bahnhaltepunktes „Stadtmitte").
- Auch das im Jahr 2021 erstellte Radverkehrskonzept kommt zu dem Ergebnis, dass „die Nutzung des Fahrrades [...] mit einigen Hürden verbunden" ist. Punktmängel werden in den Kreuzungsbereichen „Am Werthchen"/ Pferdestraße, „Am Feldchen"/ Wagnerstraße, Hochwaldstraße/ Propsteistraße und Lothringer Straße/ Bahnhofstraße) verortet. Streckenmängel liegen u.a. in der Pferdestraße, Straße „Am Viehmarkt", Hochwaldstraße (L 157) sowie in der Straße „Am Gaswerk" (L 157) vor. Bei den Mängel handelt es sich z.B. um bauliche Mängel, Beschilderungen, Führungen, Querungen, Markierungen sowie um sonstige Mängel (Konflikte mit parkenden Kfz oder umständliche Wegeführung, Hindernisse durch Poller, lange Wartezeiten an Lichtsignalanlagen, fehlende Sichtbeziehungen).

Blick auf die Obergasse (Verbindung Fußgängerzone (Poststraße) – Gustav-Regler-Platz/ Seffersbach)

Fehlende Querungsmöglichkeiten für den Fuß- und Radverkehr (Verbindung Seffersbach – „Saarpark")

ÖPNV

- Im Westen direkt an das ISEK-Gebiet angrenzend findet sich der Bahnhaltepunkt „Stadtmitte Merzig". Der Merziger Hauptbahnhof ist ausgehend von der Fußgängerzone (Poststraße) in etwa 12 Gehminuten zu erreichen.
- Die Abdeckung des Kernstadtbereichs mit (Bus-)Haltestellen ist gemäß dem Mobilitätskonzept (2017) als ausreichend zu bewerten. Innerhalb der ISEK-Gebietskulisse weisen die Haltestellen am Neuen Rathaus und an der Sparkasse die höchste Bedienungsqualität auf.
- Der Zustand und die Ausstattung der Haltestellen ist z.T. optimierungsbedürftig (barrierefreier Umbau, Unterstand, Installation dynamischer Anzeigen). Barrierefrei und mit einer dynamischen Fahrgastinformationsanzeige ist innerhalb der Gebietskulisse bislang nur die Haltestelle am Neuen Rathaus ausgestattet.

Ruhender Verkehr

- Innerhalb der ISEK-Gebietskulisse finden sich über zehn Parkplätze: Parkplatz am Christian-Kretzschmar-Platz an der Hochwaldstraße, Tiefgarage Neues Rathaus (Einfahrt über Christian-Kretzschmar-Platz, Ausfahrt über Friedrichstraße), Parkdeck Friedrichstraße (Einfahrt über Friedrichstraße, Ausfahrt über Hochwaldstraße), Parkplatz Wagnerstraße, Parkplatz am Johann-Heinrich-Kell-Platz an der Propsteistraße, Parkplatz und Tiefgarage Schwarzenbergstraße (Ein- und Ausfahrt über Schwarzenbergstraße), Parkplatz am St.-Médard-Platz im Kreuzungsbereich Brauerstraße/ Bahnhofstraße), Parkplatz im Bereich des ehem. Markthallenareals, Parkplatz Kasinostraße, mehrere Parkplätze im Bereich des Seffersbachs sowie Parkplätze entlang der Schankstraße.
- Während im östlichen Bereich der Merziger Innenstadt ein kostenfreies Parken mit Parkscheibe bis zu 2 Stunden möglich ist, ist das Parken im westlichen Teil kostenpflichtig.
- Laut dem Mobilitätskonzept (2017) wird die Anzahl an Stellplätzen im Kernstadtbereich als ausreichend beurteilt. Lediglich im nördlichen Teil der Innenstadt sowie am Bahnhof ist ein höherer Parkdruck erkennbar. Auch nördlich der Fußgängerzone sowie am Rathaus liegt eine konstant hohe Nachfrage vor. In diesem Zusammenhang wird angemerkt, dass der Parkplatz am Kretzschmar-Platz ausgelastet ist, wohingegen die Tiefgarage Neues Rathaus eine geringe Auslastung verzeichnet. Generell werden die Parkplätze südlich und östlich der Fußgängerzone weniger nachgefragt.
- Der Anlage 9 des Mobilitätskonzeptes ist (2017) zu entnehmen, dass morgens der Parkplatz am Christian-Kretzschmar-Platz zu 90 bis 100 % sowie der Parkplatz in der Wagnerstraße zu 80 bis 90 % ausgelastet ist. Die geringste Auslastung weist der Parkplatz im Bereich des Johann-Heinrich-Kell-Platzes mit 0 bis 30 % auf.
- Um die Mittagszeit dagegen herrscht insbesondere im Bereich „Am Seffersbach" eine Auslastung von 80 bis 90 %. Auch am Nachmittag sind die nördlich der Fußgängerzone gelegenen Parkplätze zwischen 60 und 80 % ausgelastet.
- Abschließend wird festgehalten, dass sich die Parkraumsituation durch größere städtebauliche Entwicklungen ändern bzw. verschärfen kann.
- Generell zeigt sich bei allen oberirdischen Parkplätzen ein hoher Versiegelungsgrad und eine unzureichende Be- bzw. Durchgrünung. Aufwertungsbedürftig ist insbesondere der Parkplatz in der Wagnerstraße (u.a. hoher Versiegelungsgrad, ungeordnete Parkplätze). Einen Optimierungs- und Gestaltungsbedarf zeigt sich zudem auf den Parkplätzen am Christian-Kretzschmar-Platz und am St.-Medard-Platz, in der Schwarzenberg- und Friedrichstraße sowie bei den Parkplätzen am Seffersbach (u.a. im Bereich des Mahringers Gässchens). In Bezug auf den Parkplatz „Mahringers Gäßchen" ist anzumerken, dass sich dieser in privatem Eigentum befindet.

Parkplatz auf dem Christian-Kretzschmar-Platz mit Zufahrtsbereich zur Tiefgarage „Neues Rathaus" (unten rechts), St. Médard-Platz (oben links) und Parkplatz auf dem ehem. Markthallenareal (oben rechts)

Aufwertungsbedürftiger Parkplatz in der Wagnerstraße

- Auch hinsichtlich der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge besteht weiterer Handlungsbedarf. Ladesäulen sind bislang lediglich auf dem neu gestalteten Parkplatz im Bereich des ehem. Markthallenareals vorzufinden.

Platzflächen

- Die Merziger Innenstadt verfügt über mehrere Platzflächen; allesamt sind nördlich der Brauer-/ Hochwaldstraße (L 157) gelegen.
- Der Christian-Kretzschmar-Platz liegt an der Brauerstraße (L 157) direkt gegenüber des ehem. Markthallenareals und wird aktuell in erster Linie als Zufahrtsbereich zum Parkhaus (Tiefgarage) und als oberirdischer Parkplatz genutzt. Lediglich die nördliche Teilfläche, die unmittelbar am denkmalgeschützten ehem. Wohnhaus von Christian Kretzschmar liegt, weist mit den Kopfsteinpflastern und der Außenbestuhlung eines Cafés einen platzartigen Charakter auf. Hier findet sich auch ein Durchgang zur Fußgängerzone. Im Süden rahmt eine Hecke diese platzartige Fläche ein und separiert ihn zugleich von den Parkplätzen. Nachteilig wirken sich die im Westen angrenzende Mauer (u.a. mit Graffiti) und die in diesem Bereich platzierten Mülltonnen aus.
- Der Zufahrtsbereich zur Tiefgarage und die Anordnung der oberirdischen Parkplätze ist optimierungsbedürftig. Aber auch aus gestalterischer Sicht besteht im Bereich des Christian-Kretzschmar-Platzes Handlungsbedarf.
- Im Osten grenzt der Rathausplatz (auch Luckauer-Platz) unmittelbar an den Christian-Kretzschmar-Platz; dort befindet sich auch der Treppenaufgang aus der Tiefgarage (mit öffentlichen Toiletten). Die Platzfläche ist mit einer gestaltungsbedürftigen Brunnenanlage und vereinzelten erneuerungsbedürftigen Sitzmöglichkeiten ausgestattet. Außerdem ist der südwestliche Teilbereich der Platzfläche mit Tischen und Stühlen eines Billardcafés bestückt. Begrenzt wird der Rathausplatz im Süden durch einen u-förmigen Gebäudekomplex, der u.a. auch das Neue Rathaus und die Tourist-Info beherbergt, und im Norden durch das denkmalgeschützte historische Stadthaus. In diesem Bereich finden sich auch zwei Zuwegungen, die die Platzfläche mit der Fußgängerzone (Poststraße) verbinden. Insgesamt ist festzustellen, dass der Rathausplatz trotz der vorzufindenden Grünstrukturen wenig einladend wirkt und auch der unmittelbaren Lage am historischen Stadthaus nicht gerecht wird. Handlungsbedarf besteht überdies auch angesichts der Funktion als Veranstaltungsort (z.B. Weihnachtsmarkt).
- Am historischen Stadthaus in der Fußgängerzone findet sich zudem eine platzartige Fläche; auch die in diesem Bereich vorhandenen Sitzmöglichkeiten sind erneuerungsbedürftig.
- Der Altstadtplatz befindet sich nördlich des Seffersbachs in der Fußgängerzone (Trierer Straße) und wurde in der Vergangenheit bereits neugestaltet. Im Bereich der Platzfläche konzentrieren sich Gastronomiebetriebe. Durch die Baumpflanzungen und die Außenbestuhlung der Gastronomie wird insgesamt eine einladende Atmosphäre geschaffen. In diesem Bereich besteht hinsichtlich der Fassadengestaltung jedoch noch Optimierungsbedarf.
- Der Johann-Heinrich-Kell-Platz liegt in der Propsteistraße im Südosten der ISEK-Gebietskulisse, zwischen den beiden stadtbildprägenden Gebäuden Stadtbibliothek und Vereinshaus, direkt gegenüber der denkmalgeschützten kath. Pfarrkirche St. Peter. Die Platzfläche wird in erster Linie als Parkplatz genutzt. Angesichts der dort vorzufindenden Nutzungen (Vereinshaus, Bibliothek) bietet sich u.a. zur Steigerung der Aufenthaltsqualität eine Aufwertung des Platzes an.
- Eine weitere Platzfläche stellt der am Seffersbach gelegene Gustav-Regler-Platz dar. Die Platzfläche wird über zwei mit Rankpflanzungen begrünten Gässchen (Mittel- und Obergasse) an

Platzartige Fläche mit Aufwertungspotenzial im nördlichen Teil des Christian-Kretzschmar-Platzes am denkmalgeschützten ehem. Wohnhaus Kretzschmars

Weitgehend monoton wirkender Rathausplatz mit Gestaltungs-/ Aufwertungsbedarf

Blick Richtung Norden auf die Fußgängerzone (Trierer Straße) und den Altstadtplatz

die südlich befindliche Fußgängerzone (Poststraße) angebunden. Zudem findet sich am Gustav-Regler-Platz eine Fußgängerbrücke, die den nördlichen Teil der ISEK-Gebietskulisse (u.a. Mehrgenerationenhaus des SOS Kinderdorfs in der Straße „Am Seffersbach") erschließt. Direkt an der Fußgängerbrücke gibt es zudem ein aktuell leer stehendes Restaurant mit Möglichkeiten der Außenbestuhlung. Der Seffersbach mit Uferbereich ist im westlichen Teil der Platzfläche zugänglich. Im südlichen Bereich begrenzen Poller den Platz zur Straße „Am Werthchen" hin. Ausgestattet ist der Gustav-Regler-Platz mit z.T. erneuerungsbedürftigen Sitzmöglichkeiten, Baumpflanzungen sowie weiteren punktuellen Bepflanzungen (Blumen-/ Pflanzenkübel, ungepflasterte Stellen mit u.a. angepflanzten Staudenn). Außerdem befindet sich inmitten der Platzfläche ein Stein des Bildhauers Paul Schneider, welcher auf den Schriftsteller Gustav Regler hinweist. Ebenfalls auf der Platzfläche vorzufinden ist eine Tafel mit Informationen zur historischen Altstadt sowie eine unscheinbare Informationstafel zur Person Gustav Regler.

- Anzumerken ist, dass bereits im Jahr 2022 Maßnahmen zur Umgestaltung des Gustav-Regler-Platzes durchgeführt wurden (Entfernung von Bodenplatten und insektenfreundliche Begrünung der freigelegten Stellen, Platzierung weiterer Sitzbänke). Dennoch besteht weiterhin Gestaltungsbedarf – insbesondere zur Steigerung der Aufenthaltsqualität sowie im Hinblick auf die Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Seffersbachs. Handlungsbedarf besteht des Weiteren in Bezug auf die angrenzenden Nutzungen (v.a. unattraktive Gebäuderückseiten, Garagen, Parkplätze) auf der gegenüberliegenden Straßenseite „Am Werthchen". Aktuell wird hierdurch die Aufenthaltsqualität sowohl auf dem Platz selbst als auch generell am Seffersbach stark eingeschränkt.
- Zu nennen sind zudem die Platzfläche im östlichen Bereich des Sefferbachs mit den dort vorzufindenden Sitztreppen und einer Springbrunnenanlage, der St.-Médard-Platz im Kreuzungsbereich Brauer-/ Bahnhofstraße, welcher als Parkplatz genutzt wird, sowie der Kirchplatz im Osten der ISEK-Gebietskulisse. Während in Bezug auf die platzartige Fläche am Seffersbach und im Bereich des Kirchplatzes kein nennenswerter Aufwertungsbedarf zu erkennen ist, besteht für den St.-Médard-Platz – an-

Aufwertungsbedürftiger, unmittelbar am Seffersbach gelegener Gustav-Regler-Platz

Fußgängerzone Poststraße (links) und Seffersbach entlang der Straße „Am Werthchen" (rechts)

gesichts der Lage an der Brauer-/ Hochwaldstraße (L 157) gegenüber des Neuen Rathauses und am ehem. Markthallenareal – Handlungsbedarf. Bislang mangelt es an einer Verknüpfung über die Brauerstraße mit der Neuen Mitte.

- Generell ist festzuhalten, dass alle Plätze versiegelt sind und über wenig Stadtgrün verfügen.

Grünflächen

- Innerhalb der ISEK-Gebietskulisse selbst sind bis auf die kleinflächigen Uferbereiche am Seffersbach keine nennenswerten Grünflächen vorzufinden.
- Der Stadtpark (u.a. mit Kinderspielplatz, Seniorenfitnessparcours, Bouleplatz, Gradierwerk) und der Blättelbornweiher am Tierpark befinden sich westlich der Bahnlinie entlang der Saar und sind gut zu Fuß zu erreichen.

Seffersbach

- Der Seffersbach ist ein Gewässer dritter Ordnung und entspringt westlich von Losheim am See. Vom Merziger Stadtteil Brotdorf kommend fließt er Richtung Innenstadt und mündet auf der Höhe des Stadtparks in die Saar. Im Bereich des östlich der ISEK-Gebietskulisse gelegenen Werkgeländes von Villeroy & Boch ist der Seffersbach, laut dem Starkregen- und Hochwasserschutzkonzept der Stadt Merzig (2023), über eine Strecke von etwa 600 m verrohrt. Innerhalb der Kernstadt Merzig stellt der Ritzerbach den längsten Zufluss dar; dieser mündet im Bereich des Museums Schloss Fellenberg in den Seffersbach.
- Innerhalb der ISEK-Gebietskulisse fließt der Seffersbach parallel zur Straße „Am Werthchen, unter der Straße „Am Viehmarkt" und den Bahngleisen hindurch, am nördlichen Rand des Stadtparks entlang, unter der Landesstraße L 174 hindurch und mündet in die Saar.
- Der nördliche und südliche Teil der Merziger Innenstadt ist über drei Brücken miteinander verbunden (u.a. denkmalgeschützte Straßenbrücke im Bereich „Am Werthchen"/ Trierer Straße).
- Der Seffersbach ist innerhalb als auch außerhalb der ISEK-Gebietskulisse durch die vorhandene Bebauung z.T. stark eingeengt. Eine wahrnehmbare „Öffnung" des Seffersbachs ist – auch aufgrund des Gewässerverlaufs und der Ufervegetation – erst ab dem Kreuzungsbereich Josefstraße/ „Am Seffersbach" erkennbar, wobei das Gewässerbett durchgehend „eingemauert" ist. Hinsichtlich der Zugänglichkeit, Erlebbarkeit und Aufenthaltsqualität besteht noch Handlungsbedarf. Als Besonderheit findet sich am Seffersbach östlich der Pferdestraße ein restauriertes Mühlrad. Auch die Bepflanzungen an den Brückengeländer wirken sich positiv auf das Stadtbild in diesem Bereich aus.

Hochwasser- und Starkregenproblematik

- Die Kreisstadt Merzig war in der Vergangenheit bereits mehrmals von Hochwasser betroffen. Zuletzt verursachte im Mai 2024 ein Starkregenereignis Schäden.
- Die Starkregengefahrenkarte für ein 5- bis 10-jährliches Niederschlagsereignis für die Kreisstadt Merzig (2023) zeigt, dass innerhalb der ISEK-Gebietskulisse die Bereiche am Seffersbach (u.a. Gustav-Regler-Platz, „Am Werthchen", Fischerstraße, Pferdestraße/ Brückengasse, Fußgängerzone „Trierer Straße" mit Teilbereichen des Altstadtplatzes) sowie etwas weiter entfernt gelegene Straßenzüge („Im Senkelchen", „Am Viehmarkt", Josefstraße) und punktuelle Bereiche am Rathaus- und Christian-Kretzschmar-Platz bereits potenziell überschwemmt werden. Abgesehen vom direkten Uferbereich des Seffersbachs ist mit Überflutungstiefen von bis zu 2,50 m zu rechnen.
- Festzuhalten ist jedoch, dass darüber hinaus auch weitere Straßenzüge (z.B. Fußgängerzone „Poststraße", Friedrichstraße, Hochwaldstraße (L 157), Gutenbergstraße/„Am Gaswerk") im gesam-

Mühlrad im östlichen Bereich des Seffersbachs

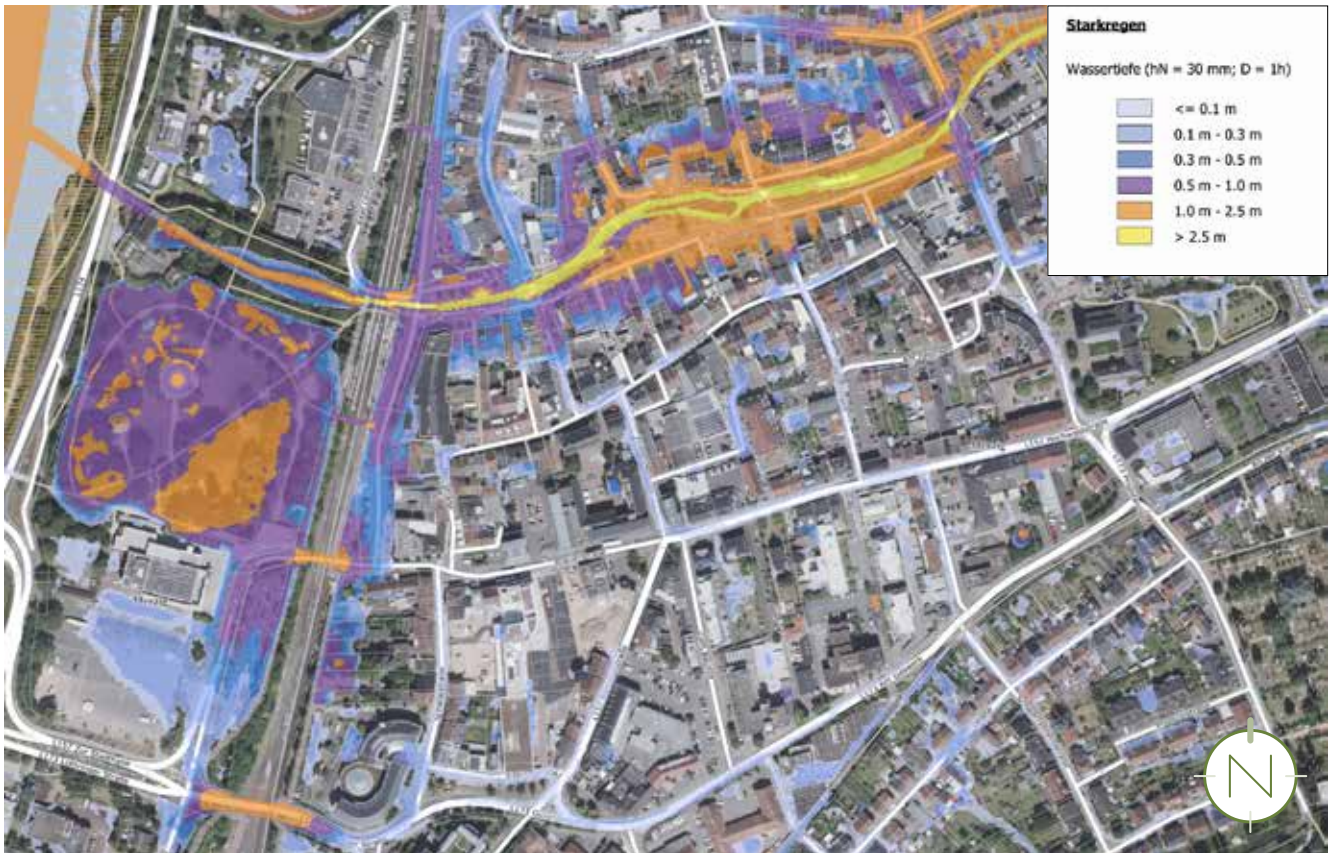
Blick auf den Seffersbach Richtung Gustav-Regler-Platz von der Brücke im Bereich der Pferdestraße

ten Innenstadtgebiet von Hochwasser potenziell betroffen sind. Entsprechend der Gefahrenkarte wird jedoch in der Regel eine Überflutungstiefe von 30 cm nicht überschritten.

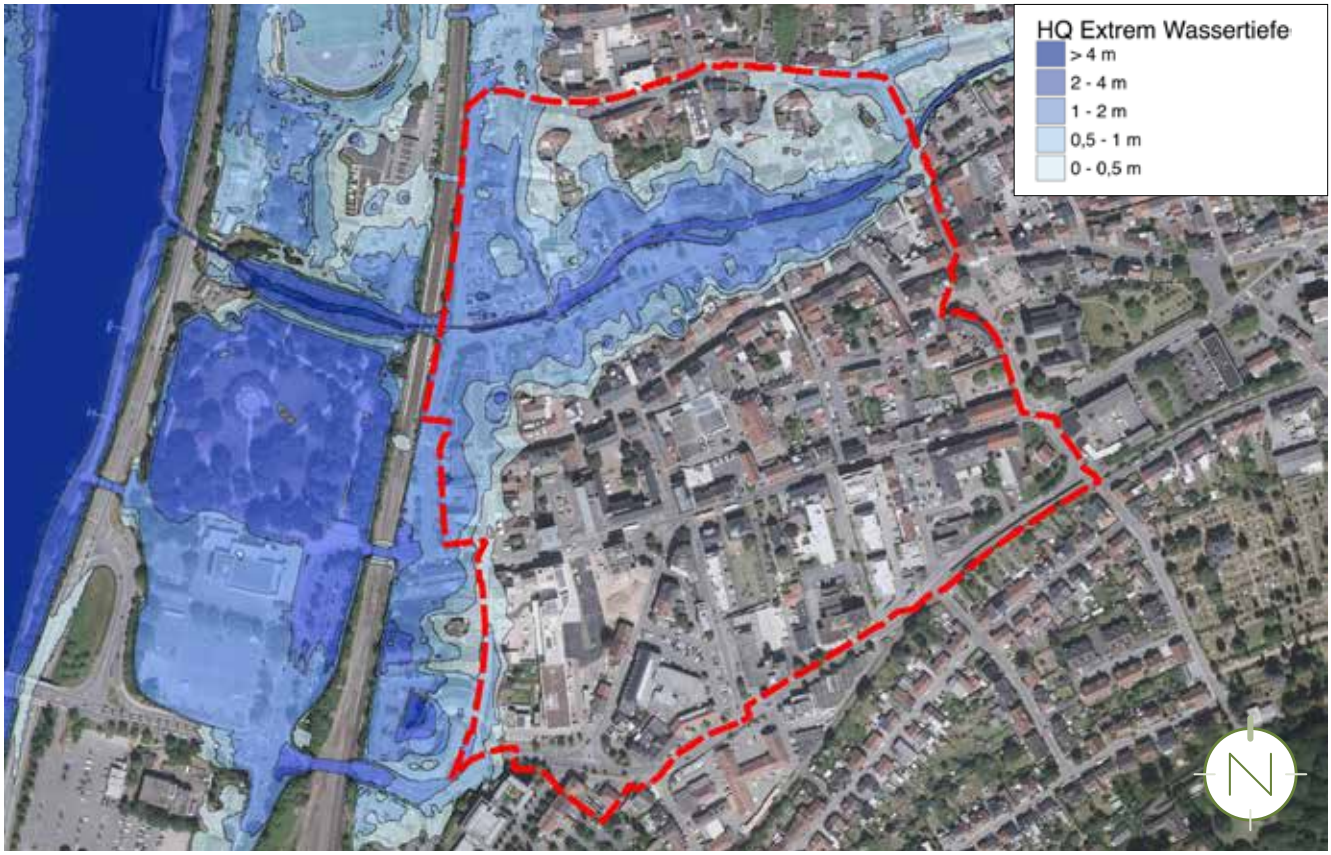
- Bei einem im statischen Mittel einmal in etwa 100 Jahren zu erwartenden Starkregenereignis zeigt sich eine noch größere Betroffenheit in Bezug auf Ausdehnung des Hochwassers und Wassertiefen, wobei die Hochwasserbetroffenheit insbesondere bei einem extremen Starkregenereignis signifikant zunimmt. Laut der Gefahrenkarte ist bei einem Niederschlag von 90 mm in einer Stunde auch außerhalb des unmittelbaren Uferbereichs des Seffersbachs mit Überflutungstiefen von über 2,50 m zu rechnen.
- Heranzuziehen sind darüber hinaus die Hochwassergefahrenkarten HQ_{100} und HQ_{extrem} für die Gewässer Saar und Seffersbach. Beide Gewässer sind durch das Landesamt für Umwelt als Gewässer „mit potenziellem signifikantem Hochwasserrisiko" eingestuft.
- Insbesondere in Bezug auf die Ausdehnung der Überschwemmungsflächen liegt bei einem HQ_{extrem} im Vergleich zu dem im Jahr 2023 ermittelten extremen Starkregenereignis (hN = 90 mm, D = 1h) eine noch höhere Betroffenheit vor.
- Angesichts der potenziellen Hochwasserschäden, insbesondere auch an hochwassersensiblen Nutzungen (z.B. Mehrgenerationenhaus des SOS Kinderdorfes im Bereich des Seffersbachs), besteht Handlungsbedarf (u.a. Aktivierung Retentionsraum, hochwasserangepasste Bauweise). Sowohl bei Planungen am Seffersbach als auch in weiteren von Hochwasser potenziell betroffenen Bereichen ist das Thema Hochwasserschutz zu beachten.
- In diesem Zusammenhang wird überdies darauf hingewiesen, dass für den Bereich am Seffersbach ein faktisches Überschwemmungsgebiet vorliegt. Die sich hieraus ergebenden wasserrechtlichen Restriktionen sind zu beachten.

Kultur und Tourismus, Freizeit/ Naherholung

- Eine Reihe publikumswirksamer Veranstaltungen prägen das kulturelle Angebot der Kreisstadt Merzig:



5- bis 10-jährliches Starkregenereignis (Auszug aus der Starkregengefahrenkarte Merzig, Stand: 2023)



Hochwassergefahrenkarte HQ_{extrem} mit Abgrenzung der Gebietskulisse „Erweiterung Innenstadt", Quelle: Grundlage: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2024); Bearbeitung: Kernplan GmbH

  - Merzig blüht auf - Frühlingsprogramm (u.a. Blumenmarkt in der Innenstadt, Frühlingsfest, Merziger Kinder- und Kultursommer)
  - Merzig spielt auf - Sommerprogramm (Sommerkirmes auf dem Parkplatz der Stadthalle Merzig, Merziger Kinder- und Kultursommer)
  - Merzig tischt auf - Herbstprogramm (Markt der Köstlichkeiten, Merziger Oktoberfestwoche, Merziger Viezfest, Mondscheinmarkt mit langer Einkaufsnacht)
  - Merzig leuchtet auf - Weihnachtsprogramm (u.a. Weihnachtsmarkt am historischen Stadthaus, Nikolausmarkt an der kath. Pfarrkirche St. Peter)
- Darüber hinaus sind als touristische Highlights und Freizeitaktivitäten, die Besucherpotenziale für die Innenstadt mitbringen könnten, u.a. zu nennen: Wolfspark, Garten der Sinne, Kreuzberg mit Kreuzbergkapelle, Freizeit-, Sport- und Naherholungsareal an der Saar („Saarpark") mit u.a. Stadtpark, Tier- und Arche-Park, Freizeitbad und Kletterhafen
- Vom Innenstadtbereich ist eine fußläufige Nähe insbesondere zum „Saarpark" gegeben.

Vorplatz als Veranstaltungsort am denkmalgeschützten historischen Stadthaus in der Fußgängerzone (Poststraße)

Rahmenplan, Maßnahmen

Ziele des Entwicklungskonzeptes

Das ISEK-Gebiet „Erweiterung Innenstadt" mit der Fußgängerzone und dem Seffersbach stellt zusammen mit dem westlich an die Gebietskulisse angrenzenden Freizeit-, Sport- und Naherholungsgebiet „Saarpark" das Herzstück von Merzig dar.

In Ergänzung zum im Jahr 2023 beschlossenen ISEK „Innenstadt Merzig" zielt das vorliegende Entwicklungskonzept insbesondere darauf ab, die Merziger Innenstadt als attraktive Einkaufsstadt am Wasser und als Ort des Austausches sowie der Kommunikation nachhaltig zu stärken und weiterzuentwickeln. Merzig soll sich zu einer lebendigen und lebenswerten Stadt fortentwickeln, in der das Einkaufen zum Erlebnis wird und die Wohlfühlatmosphäre zum Flanieren und Verweilen einlädt. Gleichzeitig stellt der Bereich die Verbindung von der Rieffstraße über die Stadthalle/ Stadtpark zum Gelände der Villeroy & Boch AG dar.

Hierfür wurden folgende Ziele definiert, die durch konkrete Maßnahmen und Projekte erreicht werden sollen:

- 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 Gestaltung 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 Baudenkmälern und stadtbildprägenden Gebäuden, Wiederherstellung potenziell stadtbildprägender Gebäude
- Erhöhung der Wohn- und Arbeitsumfeldqualität: Wohn- und Arbeitsumfeldverbesserung, Aufwertungsmaßnahmen im privaten Raum, Aufwertung des öffentlichen Raums

Das Entwicklungskonzept ist eine Orientierung für die Ausrichtung und Priorisierung des künftigen kommunalpolitischen Handelns und Entscheidens die Innenstadt betreffend. An diesem müssen sich dann einzelne Aktivitäten und Projekte ausrichten. Neben der Kommunalpolitik sollte das Entwicklungskonzept aber auch das Interesse der Bürger, Vereine, Institutionen und Gewerbetreibenden/ Einzelhändler treffen.

Zur Gewährleistung einer wirksamen und nachhaltigen Umsetzbarkeit des Entwicklungskonzeptes gilt es dessen Handlungsraum auf wenige, aber maßgebende sowie zukunftsfähige Bereiche zu beschränken, um ein „Ausufern" in viele untergeordnete Themen zu verhindern. Nur der gezielte und gebündelte Einsatz vorhandener Mittel gewährleistet die Initialisierung und Umsetzung angestrebter Entwicklungen. Die Maßnahmenschwerpunkte konzentrieren sich daher insbesondere auf den Bereich am Seffersbach mit dem Gustav-Regler-Platz und der dort vorzufindenden „Hinterhofbebauung" („Grüne Stadtmitte") sowie auf den Bereich am ehem. Markthallenareal mit u.a. dem Christian-Kretzschmar-Platz und Rathausplatz („Neue Mitte Merzig") sowie auf die Verknüpfungen über die ISEK-Gebietskulisse hinaus.

Bei allen nachfolgend aufgeführten Maßnahmen ist der Klimafolgenanpassung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Rahmenplan „Erweiterung Innenstadt“, Kreisstadt Merzig

ohne Maßstab; Grundlage: Kreisstadt Merzig; Bearbeitung: Kernplan GmbH

Legende

- ISEK-Gebietskulisse, Vorschlag Sanierungsgebiet
- zentraler Versorgungsbereich
- denkmalgeschützte Gebäude (Beachtung denkmalschutzrechtlicher Anforderungen; hierzu gehört auch Umgebungsschutz), stadtbildprägend
- Attraktivierung/ Anlegen Wegeverbindung (Verknüpfung Innenstadt, Altstadt, Saarpark, Rieffstraße)

Weitere Maßnahmen, siehe Planbeschriftung.

Hinweis:

Der Rahmenplan enthält im Bereich des Christian-Kretzschmar-Platzes, Brauerstraße und St.-Médard-Platz eine Abbildung von HDK Dutt & Kist GmbH (Entwurf, Stand: 19.03.2024) sowie im Bereich des Gustav-Regler-Platzes von HDK Dutt & Kist und arus GmbH (Entwurf, Stand: Oktober 2019).

Maßnahme 1: Zukunftsfähige Entwicklung der „Neuen Mitte Merzig“

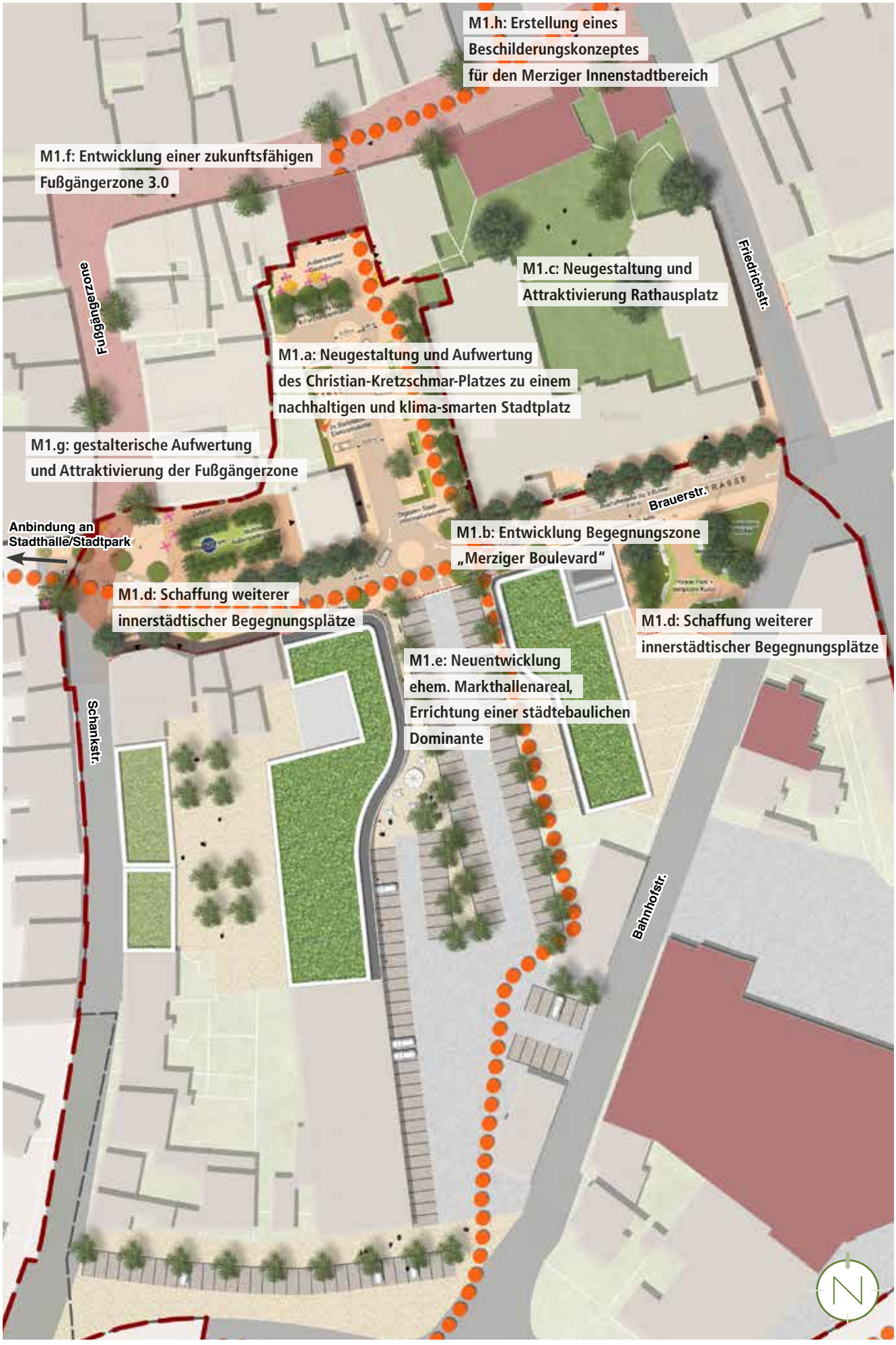
Quelle: © KI: Kernplan GmbH

Im Stadtzentrum von Merzig soll eine „Neue Mitte“ entstehen. Diese umfasst den Christian-Kretzschmar-Platz und Rathausplatz, das bereits z.T. neu entwickelte ehem. Markthallenareal und die Brauerstraße mit angrenzenden platzartigen kleineren Flächen (u.a. St.-Médard-Platz). Im Verbund mit der Fußgängerzone, die sich über die Schank-, Post- und Trierer Straße erstreckt, soll eine attraktive und zukunftsfähige Geschäftszone mit einer hohen Aufenthaltsqualität entwickelt werden, die zum Flanieren und Verweilen einlädt und weiter in Richtung Seffersbach führt.

Während der Christian-Kretzschmar-Platz unter Berücksichtigung seiner Funktion als Zufahrtsbereich zur öffentlichen Tiefgarage „Neues Rathaus“ neugestaltet und aufgewertet werden soll, ist es geplant, den Rathausplatz zu einem multifunktional nutzbaren, grünen „Innenhof“ mit hoher Aufenthaltsqualität auszugestalten. Die unmittelbar an den beiden Platzflächen gelegenen denkmalgeschützten Gebäude (ehem. Wohnhaus von Christian Kretzschmar, historisches Stadthaus) prägen in besonderer Weise das Stadtbild von Merzig und sollen bei der Platzgestaltung besonders berücksichtigt werden. Ebenfalls Berücksichtigung finden muss die unmittelbare Lage am Neuen Rathaus und der Tourist-Information.

Als Einfallstor und Markierung des Eingangs zur „Neuen Mitte Merzig“ soll im östlichen Bereich des ehem. Markthallenareals - auf einer noch zu entwickelnden Fläche - eine städtebauliche Dominante errichtet werden.

Um die „Neue Mitte“ gemeinsam mit der Merziger Fußgängerzone als eine Einheit nach außen hin wahrnehmbar zu machen und die Fußgänger- und Radfahrerfreundlichkeit in diesem Bereich zu verbessern, soll eine Begegnungszone („Merziger Boulevard“) entstehen, die sich bis hin zur westlich außerhalb der ISEK-Gebietskulisse gelegenen Stadthalle und dem Stadtpark erstreckt und damit eine Verbinderfunktion einnimmt.

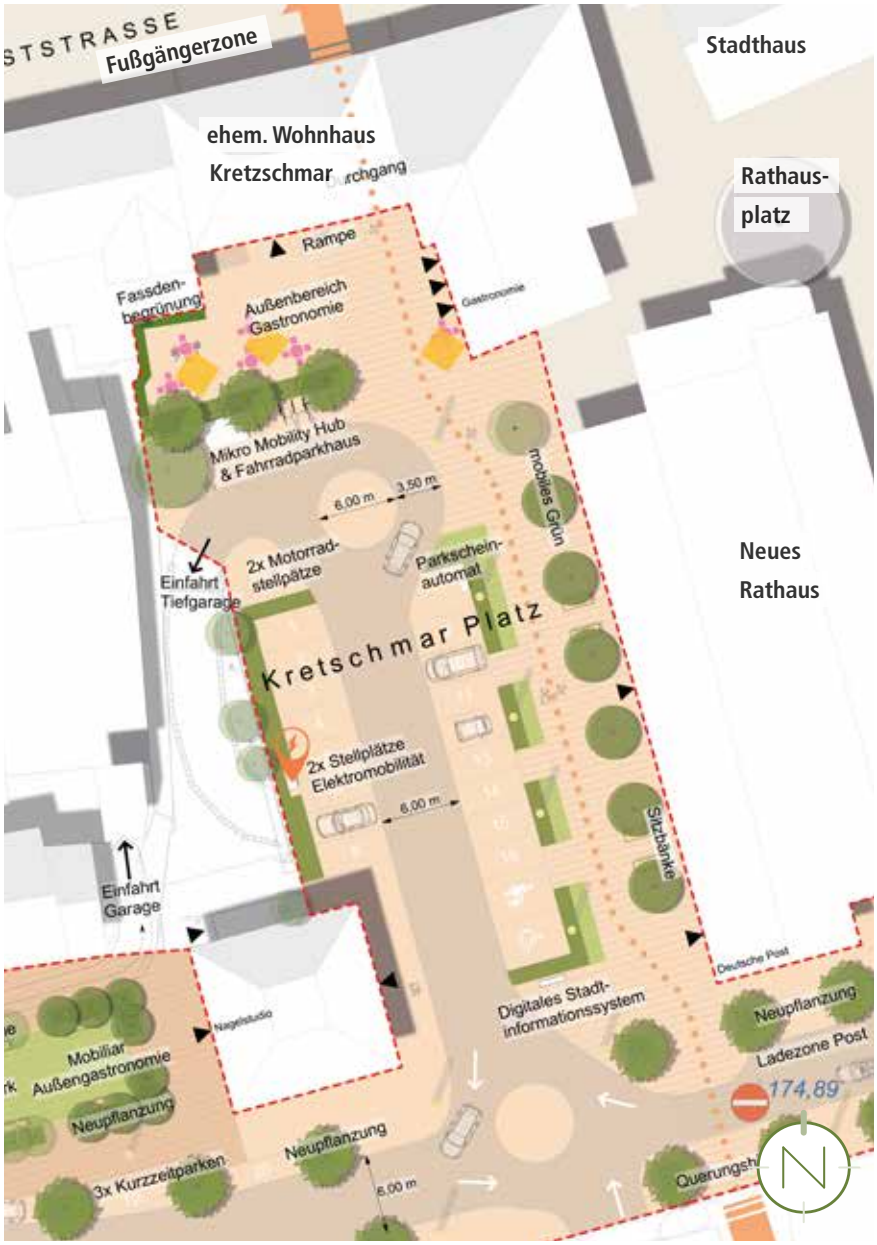

M1.h: Erstellung eines Beschilderungskonzeptes für den Merziger Innenstadtbereich
M1.f: Entwicklung einer zukunftsfähigen Fußgängerzone 3.0
Fußgängerzone
M1.c: Neugestaltung und Attraktivierung Rathausplatz
Friedrichstr.
M1.a: Neugestaltung und Aufwertung des Christian-Kretzschmar-Platzes zu einem nachhaltigen und klima-smarten Stadtplatz
M1.g: gestalterische Aufwertung und Attraktivierung der Fußgängerzone
Brauerstr.
Anbindung an Stadthalle/Stadtpark
M1.b: Entwicklung Begegnungszone „Merziger Boulevard"
M1.d: Schaffung weiterer innerstädtischer Begegnungsplätze
M1.d: Schaffung weiterer innerstädtischer Begegnungsplätze
M1.e: Neuentwicklung ehem. Markthallenareal, Errichtung einer städtebaulichen Dominante
Schankstr.
Bahnhofstr.
N

M1.a: Neugestaltung und Aufwertung des Christian-Kretzschmar-Platzes zu einem nachhaltigen und klimasmarten Stadtplatz

Der bislang vorwiegend als Zufahrtsbereich zur Tiefgarage und Parkplatz genutzte Christian-Kretzschmar-Platz soll hin zu einer multifunktional nutzbaren Platzfläche umgestaltet werden. Hierdurch soll auch der besonderen innerstädtischen Lage am denkmalgeschützten ehem. Wohnhaus von Christian Kretzschmar mit Durchgang zur Fußgängerzone und der unmittelbaren Nähe zum historischen Stadthaus und Neuem Rathaus Rechnung getragen werden.

- Optimierung des Zufahrtsbereichs zur Tiefgarage „Neues Rathaus" mit entsprechender Neuordnung der oberirdischen Parkplätze
- Installation von Ladestationen für E-Mobilität und Einrichten eines Mikro Mobility Hubs
- Neugestaltung der durch die verkehrliche Optimierung frei gewordenen Flächen im westlichen Bereich der Platzfläche entlang des Neuen Rathauses (Herstellen einer attraktiven Wegeverbindung zwischen der Fußgängerzone im Norden und des neu zu entwickelnden ehem. Markthallenareals im Süden, Platzierung von Sitz- und Ausruhmöglichkeiten, Einsatz mobiler Begrünungselemente, wegbegleitende klimaresistente Baumpflanzungen)
- Ausweitung der (gastronomischen) Außenbestuhlung auf der platzartigen nördlichen Teilfläche am denkmalgeschützten ehem. Wohnhaus von Christian Kretzschmar
- stärkere Einrahmung der mit Kopfsteinpflastern versehenen Teilfläche durch die vorhandene Hecke ergänzende Baumpflanzungen
- Durchführung weiterer Begrünungsmaßnahmen in diesem Bereich, um u.a. von der ästhetischen Wirkung der angrenzenden Mauer abzulenken (z.B. vertikale Gärten, Fassadenbegrünung)

Unter Bezugnahme auf die Starkregengefahrenkarte (2023) bedarf es bei der Platzgestaltung einer Berücksichtigung potenzieller Wassertiefen.



Neugestaltung des Christian-Kretzschmar-Platzes; Quelle: HDK Dutt & Kist GmbH (Entwurf), Stand: 16.07.2024

Zeitrahmen:
kurzfristig

Umsetzung:
- Eigentümeransprache in Bezug auf die Einbeziehung der nördlichen Teilfläche in die Platzgestaltung
- Detailplanung Verkehrs- und Freiraumplanung

Beteiligte:
Kreisstadt Merzig, private Eigentümer

Finanzierung:

Städtebaubaufördermittel, Kreisstadt Merzig, Privatinvestitionen

Kosten:
Die prognostizierten Kosten für den Gesamtbereich, der von HDK Dutt & Kist GmbH überplant wird, belaufen sich auf ca. 3.150.000 €.

Auszug aus dem ISEK „Innenstadt Merzig“ (2023)

„Als Dreh- und Angelpunkt gilt es das Umfeld der Stadthalle samt Stadteingang bis hin zur Stadtmitte - unter Einbeziehung [...] des Rathauses [...] - neu zu ordnen sowie fuß- und radfahrerfreundlich weiterzuentwickeln.“

In diesem Zusammenhang wurden folgende Maßnahmen formuliert:

- Verbreiterung der Bahnunterführung „Zur Stadthalle“ und gestalterische Aufwertung - insbesondere zur Verbesserung der Fuß- und Radwegestruktur sowie in Anbetracht der Funktion als „Stadtkerneingänge“
- Umgestaltung des Bereichs von der Stadthalle/ Stadtpark bis hin zum Rathaus als „Begegnungszone/ Verbinder“ (u.a. Nivellierung des Straßenraums, Bodenbelagswechsel, Verwendung einzelner Verkehrsberuhigungselemente)
- Illumination im Bereich der Bahnunterführungen zur Vermeidung von Angsträumen sowie zur Erhöhung der Verkehrssicherheit

M1.b: Entwicklung Begegnungszone „Merziger Boulevard“

Die im ISEK „Innenstadt Merzig“ (2023) geplante Begegnungszone im Bereich der Straße „Zur Stadthalle“ soll sich bis zum Neuen Rathaus in der Brauerstraße erstrecken. Die Brauerstraße soll hierbei als verbindendes Element zwischen dem Stadtzentrum und der Stadthalle, dem „Saarpark“ mit u.a. Stadtpark und dem Gewerbegebiet in der Rieffstraße fungieren.

- Umgestaltung der Brauerstraße als begrünte Begegnungszone mit Verbinderfunktion sowie Stärkung der Brauerstraße als Geschäftsstraße durch Nivellierung des Straßenraums, einen entsprechenden Bodenbelagswechsel und die Verwendung einzelner Verkehrsberuhigungselemente

Während die Nivellierung des Straßenraums eine gleichberechtigte Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer fördert, die barrierefreie Fortbewegung erleichtert und eine offene und einladende Atmosphäre schafft, sorgt ein Bodenbelagswechsel für mehr Aufmerksamkeit und eine bessere Orientierung. Die Platzierung vereinzelter Verkehrsberuhigungselemente (z.B. Poller, Sitzbänke, Pflanzungen) verlangsamt den Verkehrsfluss und steigert gleichzeitig die Aufenthaltsqualität.

Bei den genannten Maßnahmen handelt es sich in erster Linie um verkehrsplanerische Maßnahmen, die im besonderem Maße auch freiraumplanerische Aspekte berücksichtigt. Hierdurch soll die Verkehrssicher-

Umgestaltung der Brauerstraße hin zu einer Begegnungszone „Merziger Boulevard“; Quelle: HDK Dutt & Kist GmbH (Entwurf), Stand: 16.07.2024

heit für den Fuß- und Radverkehr erhöht und zu einer Attraktivitätssteigerung beitragen werden.

Quelle: © KI: Kernplan GmbH

Zeitrahmen:
kurzfristig

Umsetzung:
- Abstimmung mit LfS
- Detailplanung Verkehrsplanung mit freiraumplanerischen Aspekten

Beteiligte:
Kreisstadt Merzig, LfS

Finanzierung:
Städtebaubaufördermittel, Kreisstadt Merzig, LfS

Kosten:
Die Kosten können der Maßnahme M1.a entnommen werden.

Quelle: © KI: Kernplan GmbH

Zeitrahmen:
mittelfristig

Umsetzung:
- Mehrfachbeauftragung/ Wettbewerb Freiraumgestaltung Rathausplatz unter Berücksichtigung der Umsetzbarkeit aufgrund Tiefgarage
- Detailplanung Freiraumplanung

Beteiligte:
Kreisstadt Merzig

Finanzierung:
Städtebaubaufördermittel, Kreisstadt Merzig

Kosten:
ca. 350.000 €

M1.c: Neugestaltung und Attraktivierung Rathausplatz

Mit der Entsiegelung (ggf. auch nur teilweise zugunsten der Intensivierung der Begrünung) und Umgestaltung des Rathausplatzes soll eine multifunktionale Grüninsel im Herzen der Merziger Innenstadt geschaffen werden. Ziel ist es, einen beliebten Treffpunkt für Bürger zu gestalten, der ästhetisch ansprechend ist und über eine hohe Aufenthaltsqualität verfügt. In Anbetracht der dort vorzufindenden Tourist-Information stellt der Platz zugleich einen Ausgangspunkt für Besucher dar.

Die verstärkte Begrünung des Rathausplatzes trägt zudem zur Verbesserung des Mikroklimas bei und schafft innerstädtischen Lebensraum für Insekten und Vögel. Zugleich dienen die Baumpflanzungen und das „grüne Dach" als Schattenspender – insbesondere in den heißen Sommermonaten.

- Entsiegelungs- und (weitere) Begrünungsmaßnahmen (wasserspeichernder Belag wie z.B. Edelsplittbelag mit Kunstharz, weitere Baumpflanzungen, vertikale Gärten, mobile Pflanzkästen, Schaffung eines „grünes Dachs" z.B. mittels Rankpflanzungen)
- Einsatz smarter Sitz-/ Verweilmöglichkeiten für hohen Komfort und mehr Funktionalität (z.B. mit Ladestationen für mobile Geräte, WLAN-Hotspot)
- Aufwertung der Brunnenanlage
- an die „grüne" Platzgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität angepasste Illumination (insektenfreundliche und energiesparende Beleuchtung, Beleuchtung zur Erhöhung der Sicherheit in den Abendstunden und zur Vermeidung von Vandalismus, Inszenierung u.a. der Brunnenanlage und des historischen Stadthauses)
- Optimierung der Ausstattung der Platzfläche (z.B. Anschlüsse für Veranstaltungen und Feste, Radabstellanlagen, E-Ladeinfrastruktur)

Bei der Platzgestaltung gilt es die darunter liegende Tiefgarage sowie die potenziellen Wassertiefen bei Starkregenereignissen zu berücksichtigen.

M1.d: Schaffung weiterer innerstädtischer Begegnungsplätze

Entlang der Brauerstraße finden sich mehrere platzartige Flächen, die als attraktive Aufenthaltsbereiche in die Begegnungszone „Merziger Boulevard" sowohl funktional als auch gestalterisch integriert werden sollen. Zu nennen ist in diesem Zusammenhang insbesondere die Fläche im Eingangsbereich zur Fußgängerzone (Schankstraße) sowie der gegenüber des Neuen Rathauses befindliche St.-Médard-Platz, der aktuell als Parkplatz genutzt wird.

- Umgestaltung der platzartigen Flächen zu „grünen" Begegnungsplätzen (z.B. Pocket-Parks) mit hoher Aufenthaltsqualität (u.a. Einsatz grüngestalterischer Elemente, Schaffung von Sitz-, Kommunikations- und Verweilmöglichkeiten, Platzierung von Radabstellanlagen mit Ladestationen)

Überdies bedarf es einer ansprechenden Illumination sowohl der Begegnungszone als auch der daran angegliederten Begegnungsplätze. Auch gilt es, Zuwegungen wie zum Rathausplatz, Christian-Kretzschmar-Platz und zur Fußgängerzone im besonderen Maße hervorzuheben.

Schaffung weiterer innerstädtischer Begegnungsflächen im Eingangsbereich zur Innenstadt; Quelle: HDK Dutt & Kist GmbH (Entwurf), Stand: 16.07.2024

Schaffung einer weiteren innerstädtischen Begegnungsfläche auf dem St.-Médard-Platz; Quelle: HDK Dutt & Kist GmbH (Entwurf), Stand: 16.07.2024

Zeitrahmen:
kurzfristig

Umsetzung:
- Abstimmung mit LfS und Eigentümeransprache in Bezug auf die Einbeziehung der Flächen im Eingangsbereich zur Innenstadt in die Ausgestaltung innerstädtischer Begegnungszonen
- Freiraumgestaltung innerstädtischer Begegnungsplätze

Beteiligte:
Kreisstadt Merzig, LfS, private Eigentümer

Finanzierung:
Städtebaubaufördermittel, Kreisstadt Merzig

Kosten:
Die Kosten können der Maßnahme M1.a entnommen werden.

Quelle: © KI: Kernplan GmbH

Zeitrahmen:
mittelfristig

Umsetzung:
- Erstellung eines Nachnutzungskonzeptes für die rückgebauten Bereiche in der Schankstraße sowie im Bereich des St.-Médard-Platzes
- Mehrfachbeauftragung/ Wettbewerb Errichtung einer städtebaulichen Dominante
- ggf. Rückbau und Schaffung von Planungsrecht

Beteiligte:
Kreisstadt Merzig, private Eigentümer bzw. Investor

Finanzierung:
Städtebaubaufördermittel, private Eigentümer bzw. Investor

Kosten:
Die Kosten können derzeit nicht beziffert werden; es handelt sich hierbei um Privatinvestitionen.

M1.e: Neuentwicklung ehem. Markthallenareal

Die Neuentwicklung des ehem. Markthallenareals stellt eine bedeutende städtebauliche Maßnahme zur Vitalisierung der Merziger Innenstadt dar und ist bereits im vollen Gange (siehe hierzu S. 23). Die Flächen befinden sich im Eigentum eines Investors und werden seit 2016 sukzessiv einer neuen Entwicklung zugeführt.

Aktuell wird der Bebauungsplan „Innenstadt Merzig Süd" im Bereich der Schankstraße 32-42 teilgeändert, um die im Zuge des Abrisses im Jahr 2021 entstandene Baulücke in der Schankstraße mit einer zeitgemäßen Bebauung wieder zu schließen:

- Errichtung gemischt genutzter Gebäude (Wohnen, Geschäfts- und Büroflächen, Gastronomie, Beherbergungsbetriebe) mit zwei bis vier barrierefreien Vollgeschossen, in geschlossener Bauweise, mit begrünten/ energetisch genutzten Dachflächen; ggf. Altlastensanierung erforderlich
- Herstellung wasserdurchlässiger Stellplätze auf den Grundstücken sowie Nutzung der vorhandenen Parkplätze im Straßenraum der Schankstraße sowie im näheren Umfeld

In einem zweiten Schritt soll zuletzt auch der Bereich am Saarfürst-Turm einer Neubebauung zugeführt werden:

- Entwicklung eines zukunftsfähigen und klimagerechten Nachnutzungskonzeptes
- Errichtung einer „grünen" und barrierefreien städtebaulichen Dominante in energieeffizienter Bauweise zur Fassung des Areals; hierzu: ggf. Rückbau und Schaffung von Planungsrecht
- Gestaltung hochwertiger und durchgrünter Gebäudevorflächen mit hoher Aufenthaltsqualität

Durch die städtebauliche Dominante soll – im Zusammenwirken mit den weiteren bereits durchgeführten und noch geplanten Maßnahmen in diesem Bereich – der Neuen Mitte ein prägnantes Erscheinungsbild verliehen werden. Die städtebauliche Dominante soll als Orientierungspunkt dienen und sich gleichzeitig in die Umgebung integrieren.

M1.f: Entwicklung einer zukunftsfähigen Fußgängerzone 3.0

Die Merziger Fußgängerzone soll nicht nur aus ökologischer und energetischer Sicht sowie die Aufenthaltsqualität betreffend aufgewertet und attraktiviert werden, sondern muss auch aus wirtschaftlicher Sicht und unter Berücksichtigung sich abzeichnender Entwicklungen (u.a. Onlinehandel) gestärkt werden. Nicht zuletzt ist es für eine lebendige Stadtmitte vonnöten, die Innenstadt als Wohnstandort weiter zu attraktivieren.

- Durchführung von Werbekampagnen, (Standort-)Marketing
- Entwicklung thematischer Modellprojekte
- Einrichten einer Onlineplattform Innenstadt, (Online-)Zusammenschluss der Gewerbetreibende in der Merziger Innenstadt (Verein für Handel und Gewerbe - VHG)
- Gewerbeflächenmanagement
- Förderung der Ansiedlung von Start-Ups und Pop-up-Stores
- Durchführung von (weiteren) Veranstaltungen und Aktionen in der Merziger Fußgängerzone
- Innenstadtbranding
- Einrichten eines dynamischen Leitsystems für die Merziger Innenstadt
- Weitere Maßnahmen können der Handelsstrategie 3.0 entnommen werden.

Mit einem entsprechenden Standortmarketing können einerseits die vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und andererseits die kulturellen Highlights und Freizeitmöglichkeiten in der Merziger Innenstadt und Umgebung (u.a. in der angrenzenden Stadthalle und dem Saarpark) beworben werden. In diesem Zusammenhang kann auch eine Onlineplattform für die Innenstadt zweckdienlich sein. Diese bündelt alle Informationen und Angebote zur Merziger Innenstadt. Die Gewerbetreibenden in der Merziger Innenstadt haben sich bereits zusammengeschlossen (VHG), um mit gemeinsamen Marketingaktionen ihre Reichweite zu erhöhen und weitere Synergieeffekte zu erzielen.

Ein aktives Management der verfügbaren Gewerbeflächen sorgt für eine schnellere Nachnutzung leer stehender Ladenlokale und begegnet somit den sich aus

Quelle: © Kl. Kernplan GmbH

Zeitrahmen:
kurz- bis mittelfristig

Umsetzung, u.a.:
- Beauftragung eines Marketingbüros zur Entwicklung von Werbekampagnen/ Marketingstrategien für bestehendes Gewerbe und zur Förderung stadtzentrumsverträglicher Einzelhandelsansiedlungen
- Eigentümer-/ Gewerbetreibende-Ansprachen, wie bisher
- Einrichten einer Stelle für Gewerbeflächen- bzw. Leerstandsmanagers (siehe M11)
- Schaffung von Anreizen (z.B. Auflegen kommunaler Förderprogramme) zur Förderung der Ansiedlung von Start-Ups und Pop-up-Stores (siehe M9)
- Innenstadtbranding: Markenentwicklung, Kommunikationsstrategie, Marketingmaßnahmen

Beteiligte:
Kreisstadt Merzig, Gesellschaft für Wirtschaftsförderung im Landkreis Merzig-Wadern mbH, IHK-Regional Merzig-Wadern, Gründer, Immobilieneigentümer, Gewerbetreibende

Finanzierung:
Städtebaufördermittel, Kreisstadt Merzig, Wirtschaftsförderung im Landkreis Merzig-Wadern mbH, Privatinvestitionen

Kosten:
Die Kosten können nur bedingt beziffert werden; die bezifferbaren Kosten für ein Gewerbeflächenmanagement und die Förderung der Ansiedlung ein Start-Ups und Pop-up-Stores sind den Maßnahmen M9 und M11 zu entnehmen.

Leerständen resultierenden negativen Auswirkungen.

Die Ansiedlung von Start-Ups bringt frische Ideen und innovative Geschäftskonzepte in die Merziger Innenstadt, wodurch wiederum auch neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Ebenso können Pop-up-Stores die Fußgängerzone beleben und den Besuchern ständig wechselnde (Einkaufs-)Erlebnisse bieten. Bei Letztgenanntem handelt es sich um temporäre Geschäfte, die neuen Unternehmen die Möglichkeit bietet, ihre Produkte und Dienstleistungen auszuprobieren und zu präsentieren.

Auch regelmäßige Veranstaltungen, Märkte und Aktionen erhöhen die Besucherfrequenz in der Fußgängerzone und beleben den öffentlichen Raum.

Ein Innenstadtbranding schafft eine einheitliche Identität und erhöht die Wiedererkennbarkeit. Dies umfasst ein einheitliches Designkonzept, Logo und Slogan, die auf allen Kommunikationskanälen verwendet werden.

Um die Orientierung in der Merziger Innenstadt zu erleichtern und das Besuchererlebnis zu verbessern, bieten sich zudem dynamische Leitsysteme (u.a. freie Parkplätze, Sehenswürdigkeiten, Veranstaltungen, Aktionen) an.

Nicht zuletzt muss auch die Merziger Fußgängerzone als Wohn- und Arbeitsstandort weiter an Attraktivität gewinnen, um zukunftsfähig zu sein:

- Förderung von Maßnahmen zur Attraktivierung der Merziger Innenstadt als Wohn- und Arbeitsstandort mit „kurzen Wegen" (z.B. Co-Working-Spaces, besondere Wohnformen für junge Leute wie z.B. Co-Living-Spaces, barrierefreies Wohnen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen)

M1.g: Gestalterische Aufwertung und Attraktivierung der Fußgängerzone

Das städtische Leben spielt sich vorwiegend in den Fußgängerzonen ab - wie auch in Merzig. Hier konzentrieren sich Geschäfte, Gastronomie und Dienstleistungen. Der autofreie öffentliche Raum dient mit den dort vorzufindenden Nutzungen der Erledigung von Einkäufen, der Freizeitgestaltung sowie als Treffpunkt.

Zur weiteren Aufwertung und Attraktivierung der Merziger Fußgängerzone bieten sich – insbesondere auch unter ökologischen und hydrologischen Gesichtspunkten – folgende Maßnahmen an:

- (weitere) Baumpflanzungen als Schattenspender sowie zur Reduzierung städtischer Hitzeinseln
- Vorkehrungen zur Sammlung und Verwendung von Regenwasser (Regenwassersammelsysteme), Verwendung durchlässiger Pflasterungen zur Reduzierung von Oberflächenabfluss sowie zur Wiederverwendung („Schwammstadt")
- Einsatz von Smart-City-Technologien (u.a. smarte Sitzbänke, WLAN-Hotspots, energieeffiziente Beleuchtung, Platzierung digitaler Infotafeln), auch für eine effiziente Energieverwaltung

Nicht zuletzt müssen auch die Zuwegungen hin zur Fußgängerzone (v.a. im Bereich der Brauerstraße) stärker betont und attraktiviert werden.

In Anbetracht der potenziellen Überflutungstiefen bei Starkregenereignissen und Flusshochwasser (siehe S. 33 f.), muss ein besonderes Augenmerk auf eine hochwasserangepasste Umsetzung baulicher, gestalterischer und technischer Maßnahmen gelegt werden, um potenzielle Hochwasserschäden zu verringern. In diesem Zusammenhang wird überdies auf das Vorliegen eines faktischen Überschwemmungsgebietes hingewiesen (siehe S. 34).

Quelle: Spitzi-Foto - stock.adobe.com

Zeitrahmen:
kurz- bis mittelfristig

Umsetzung:
- Freianlagenplanung unter besonderer Berücksichtigung hydrologischer und energetischer Aspekte
- Eigentümeransprachen

Beteiligte:
Kreisstadt Merzig, Immobilieneigentümer

Finanzierung:
Städtebaufördermittel, Kreisstadt Merzig, Privatinvestitionen

Kosten:
ca. 500.000 €

Quelle: vefimov - stock.adobe.com

M1.h: Weiterentwicklung des Beschilderungskonzeptes

Abschließend sollte - in Ergänzung zu den dynamischen Leitsystemen (siehe M1.f) - das bereits in Teilbereichen bestehende Beschilderungskonzept für die Innenstadtbereich von Merzig weiterentwickelt werden. Ein einheitliches Design und mehrsprachige Beschilderungen tragen maßgeblich zur Orientierung und zum positiven Erlebnis der Besucher bei. Mittels Ergänzung durch digitale und interaktive Elemente kann den Ansprüchen einer modernen Stadt Rechnung getragen werden.

Zeitrahmen:
kurz- bis mittelfristig

Umsetzung:
- Weiterentwicklung Beschilderungskonzeptes (siehe M10)

Beteiligte:
Kreisstadt Merzig

Finanzierung:
Städtebaufördermittel, Kreisstadt Merzig

Kosten:
ca. 50.000 €

Maßnahme 2: Neugestaltung Gustav-Regler-Platz

Quelle: HDK Dutt & Kist GmbH, arus GmbH, Stand: Oktober 2019

In Ergänzung zur „Neuen Mitte Merzig" soll parallel zur Merziger Fußgängerzone eine „Grüne Stadtmitte" am Seffersbach mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen.

Hierzu bedarf es einer Neugestaltung des Gustav-Regler-Platzes unter Einbeziehung des Seffersbachs samt Uferbereiche. Ein besonderes Augenmerk gilt der Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der besseren Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Gewässers.

Als weiterer wesentlicher Baustein soll die gegenüber der Platzfläche vorzufindende, das Stadtbild und die Aufenthaltsqualität beeinträchtigende „Hinterhofbebauung" der Entwicklung eines umfeldverträglichen, modernen und klimagerechten „Seffersbach-Quartiers" weichen. Dies dient nicht nur der Schaffung von zentral gelegenem Wohnraum, sondern kann z.B. auch durch die Ansiedlung von Gastronomie zu einer nachhaltigen Belebung der „Grünen Stadtmitte" am Wasser beitragen.

Als attraktive und grüne Freiraumachse ausgestaltet soll die „Grüne Stadtmitte" außerdem den angrenzenden Freizeit-, Sport- und Naherholungsareal „Saarpark" besser anbinden und die Achse zum Areal von der Villeroy & Boch AG betonen.

M2.c: Anlage einer attraktiven, grünen Freiraumachse
M2.a: Nachhaltige und zukunftsorientierte Neugestaltung Gustav-Regler-Platz
M2.b: Entwicklung „Seffersbach-Quartier“
Josefstr.
Am Seffersbach
Fußgängerzone
Wagnerstr.
Brückengasse
Pferdestr.
Fischerstr.
Trierer Straße (Fußgängerzone)
Am Werthchen
Im Senkelchen
Am Viehmarkt
N

M2.a: Nachhaltige und zukunftsorientierte Neugestaltung Gustav-Regler-Platz

Der Gustav-Regler-Platz soll zu einem beliebten Treffpunkt für Jung und Alt werden. Natur und urbanes Leben sollen hier harmonisch miteinander vereint werden - ein Ort der Erholung und der Begegnung, der zum Verweilen einlädt und die Kommunikation unter den Besuchern fördert.

- barrierefreie Umgestaltung des Gustav-Regler-Platzes als multifunktionale Platzfläche mit Integration des bestehenden Gedenksteins
- verstärkter Einsatz grüngestalterischer Elemente (z.B. Vegetationsschollen)
- Schaffung von Sitz-, Kommunikations- und Verweilmöglichkeiten (z.B. Panoramabank, mobile Sitzmöbel, Sitzstufenanlage, Norduferbänke)
- Verbesserung der Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Seffersbachs (z.B. Sitzstufen am Wasser kombiniert mit einer barrierefreien Zuwegung, Platzierung weiterer Sitz- und Liegebänke in Ufernähe, Schaffung vereinzelter naturnaher Querungsmöglichkeiten über den Seffersbach)
- Gestaltung eines Naturbereichs mit temporärer Kunst im westlichen Bereich der Platzfläche, um einen dynamischen und sich ständig verändernden Raum zu schaffen, der zur kulturellen Bereicherung beiträgt
- Verwendung umweltfreundlicher, langlebiger und recycelbarer Materialien für Wege, Sitzgelegenheiten und andere Gestaltungselemente
- Installation insektenfreundlicher Solarleuchten und Nutzung erneuerbarer Energiequellen für die Illumination des Gustav-Regler-Platzes

In Anbetracht der potenziellen Überflutungstiefen bei Starkregenereignissen und Flusshochwasser (siehe S. 33 f.), muss ein besonderes Augenmerk auf eine hochwasserangepasste Umsetzung baulicher, gestalterischer und technischer Maßnahmen gelegt werden, um potenzielle Hochwasserschäden zu verringern. Mit der Maßnahme kann weiterer Retentionsraum aktiviert werden. In diesem Zusammenhang wird überdies auf das Vorliegen eines faktischen Überschwemmungsgebietes hingewiesen (siehe S. 34).

Umgestaltung des Gustav-Regler-Platzes am Seffersbach und Entwicklung des Seffersbach-Quartiers (Entwurf); Quelle: HDK Dutt & Kist GmbH, arus GmbH, Stand: Oktober 2019

Zeitrahmen:
kurz- bis mittelfristig

Umsetzung:

- Freianlagenplanung unter besonderer Berücksichtigung hydrologischer und energetischer Aspekte
- Eigentümeransprachen
- Detailplanung Freiraumplanung unter besonderer Berücksichtigung der Vermeidung potenzieller Hochwasserschäden

Beteiligte:
Kreisstadt Merzig

Finanzierung:
Städtebaubaufördermittel, Kreisstadt Merzig

Kosten:
Die Kosten für den Bereich, der von HDK Dutt & Kist GmbH überplant wird, belaufen sich auf ca. 1.850.000 €.

M2.b: Entwicklung „Seffersbach-Quartier“

Zwischen der Brückengasse im Osten und der Trierer Straße im Westen soll die bestehende stadtbildbeeinträchtigende „Hinterhof“-Situation entlang des Seffersbach der Entwicklung eines klimagerechten Quartiers weichen. Durch die Herstellung attraktiv gestalteter Raumkanten wird dem Bereich am neu zu gestaltenden Gustav-Regler-Platz ein neues ansprechendes Stadtbild verliehen. Eine städtebaulich hochwertige Gestaltung ist hier von besonderer Bedeutung. Zugleich wird mit der Ansiedlung umfeldverträglicher Nutzungen (z.B. Wohnraum, Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe) die „Grüne Stadtmitte“ von Merzig mit weiterem Leben gefüllt.

- Errichtung mehrgeschossiger Gebäude auf der gegenüberliegenden Seite des neu zu gestaltenden Gustav-Regler-Platzes zur Schaffung von Raumkanten; hierzu sind ggf. Rückbaumaßnahmen sowie die Schaffung von Planungsrecht erforderlich
- Sicherstellung eines harmonischen Einfügens der Neubebauung in die Umgebung (Seffersbach, Gustav-Regler-Platz, Fußgängerzone)
- energieeffiziente und hochwasserangepasste Bauweise, Dachbegrünung, Barrierefreiheit
- Beibehaltung und weitere Attraktivierung der Wegeverbindungen (u.a. Unter-, Mittel-, Obergasse) zwischen dem Seffersbach und der Merziger Fußgängerzone (Poststraße)

Ein Erfordernis zur hochwasserangepassten Bauweise ergibt sich aufgrund der potenziellen Überflutungstiefen im Falle von Starkregenereignissen und Flusshochwasser (siehe S. 33 f.). Um Hochwasserschäden zu verringern, sollten sowohl bauliche als auch gestalterische und technische Maßnahmen hochwasserangepasst erfolgen. In diesem Zusammenhang wird überdies auf das Vorliegen eines faktischen Überschwemmungsgebietes hingewiesen (siehe S. 34).

Zeitrahmen:
mittelfristig

Umsetzung:
- Eigentümeransprachen, Verkauf anregen
- Erstellung eines Nachnutzungskonzeptes
- städtebaulicher Wettbewerb
- Interessenbekundung und Investorensuche
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen
- Grunderwerb und Entwicklung des Seffersbach-Quartiers durch einen Investor

Beteiligte:
Kreisstadt Merzig, private Eigentümer, Investor

Finanzierung:
Städtebaufördermittel, Eigentümer, Investor, Kreisstadt Merzig

Kosten:
Die Kosten können derzeit nicht beziffert werden, es handelt sich primär um Privatinvestitionen.

Quelle: evgenia_lo - stock.adobe.com

Zeitrahmen:
kurz- bis mittelfristig

Umsetzung:
- Freiraumplanung mit verkehrsplanerischen Aspekten und unter besonderer Berücksichtigung der Vermeidung potenzieller Hochwasserschäden bzw. Schaffung von Retentionsraum

Beteiligte:
Kreisstadt Merzig

Finanzierung:
Städtebaufördermittel, Kreisstadt Merzig

Kosten:
ca. 500.000 €

M2.c: Anlage einer attraktiven, grünen Freiraumachse

Mit der Entwicklung einer grünen Freiraumachse entlang des Seffersbachs, die sich von der Josefstraße im Osten über den Gustav-Regler-Platz bis hin zum Saarpark erstreckt, soll eine grüne Oase für Bewohner, Beschäftigte und Besucher von Merzig entstehen. Zugleich kann hierdurch ein wertvoller Beitrag zum Natur- und Artenschutz im urbanen Raum geleistet werden. Darüber hinaus wird mit dieser Maßnahme eine ansprechende Verbindung zu dem westlich der ISEK-Gebietskulisse gelegenen „Saarpark" hergestellt.

- verstärkte Be- und Eingrünungsmaßnahmen entlang des Seffersbachs bei gleichzeitiger Verbesserung der Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Fließgewässers (z.B. Anlage von Sitzstufen, Schaffung von Spielmöglichkeiten am Wasser unter Berücksichtigung von Sicherheitsaspekten)
- bessere „Inszenierung" und Integration des restaurierten Mühlrads in die Gestaltung des Bachlaufs
- Attraktivierung der bestehenden Wegeverbindung entlang des Seffersbachs sowie fuß- und radfahrerfreundliche Umgestaltung der Straße „Am Werthchen" und des Kreuzungsbereichs „Im Senkelchen"/ „Am Werthchen"/ „Am Viehmarkt" (siehe M4.b)

In Anbetracht der potenziellen Überflutungstiefen bei Starkregenereignissen und Flusshochwasser (siehe S. 33 f.), muss ein besonderes Augenmerk auf eine hochwasserangepasste Umsetzung baulicher, gestalterischer und technischer Maßnahmen gelegt werden, um potenzielle Hochwasserschäden zu verringern. In diesem Zusammenhang wird überdies auf das Vorliegen eines faktischen Überschwemmungsgebietes hingewiesen (siehe S. 34).

Maßnahme 3: Aufwertung und Gestaltung innerstädtischer Platzbereiche

Quelle: © KI: Kernplan GmbH

Der in erster Linie als Parkplatz genutzte Johann-Heinrich-Kell-Platz sowie weitere Parkplätze im Merziger Innenstadtbereich (Wagnerstraße, Schwarzenbergstraße, Mahringers Gäßchen) sollen neugeordnet und aufgewertet werden.

Für die Ausgestaltung der Parkplatzflächen sollen moderne und umweltfreundliche Materialien zum Einsatz kommen, um u.a. die Versiegelung der Böden zu minimieren und die Regenwasserinfiltration zu verbessern. Die (verstärkte) Integration von Grünflächen sowie von klimaresistenten und schattenspendenden Pflanzungen soll zudem der ökologischen Aufwertung dienen und das städtische Mikroklima und somit auch die Aufenthaltsqualität verbessern.

Ein wichtiger Bestandteil dieser Maßnahme ist auch die Optimierung der Ausstattung der Parkplatzflächen, um insbesondere die Nutzung von E-Mobilität im Stadtgebiet weiter zu fördern.

Josefstr.
Am Werthchen
M3: Aufwertung Parkplatz
Mahringers Gäßchen
M3: Aufwertung Parkplatz
Johann-Heinrich-Kell-Platz
M3: Aufwertung Parkplatz
Wagnerstraße
Hochwaldstr. (L 157)
M3: Aufwertung Parkplatz
Schwarzenbergstraße
(mit Tiefgarage)
Bahnhofstr.
N

Aufwertung der Parkplätze Johann-Heinrich-Kell-Platz, Wagnerstraße, Schwarzenbergstraße und Mahringers Gäßchen

Zur Aufwertung und weiteren Attraktivierung der Merziger Innenstadt bedarf es auch einer ansprechenden und klimagerechten Parkplatzgestaltung sowie einer auf die heutigen Bedürfnisse entsprechenden Ausstattung. Die folgenden Maßnahmen beziehen sich insbesondere auf die Parkplätze in der Wagnerstraße, Schwarzenbergstraße, im Mahringers Gäßchen sowie auf dem Johann-Heinrich-Kell-Platz.

- (Teil-)Entsiegelung und Intensivierung der Begrünung der Parkplatzflächen (wassergebundene Wegedecke, Anlage von Grünstreifen, Pflanzung klimaresistenter und schattenspendender Bäume)
- Ordnung des ruhenden Verkehrs (u.a. optimierte Anordnung der Parkplätze)
- Optimierung der Ausstattung der Parkplätze mit Ladestationen für Elektroautos und E-Bikes, Radabstellmöglichkeiten

Bei der Ausführung der genannten Maßnahmen gilt es, die potenziellen Überflutungstiefen (siehe S. 33 f.) - insbesondere im Bereich des Parkplatzes Mahringers Gäßchen - zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang wird überdies auf das Vorliegen eines faktischen Überschwemmungsgebietes hingewiesen (siehe S. 34).

Quelle: © KI: Kernplan GmbH

Zeitrahmen:
mittelfristig

Umsetzung:
- Verkehrsplanung mit freiraumplanerischen Aspekten

Beteiligte:
Kreisstadt Merzig, private Eigentümer in Bezug auf Parkplatz Mahringers Gäßchen

Finanzierung:
Städtebaubaufördermittel, Kreisstadt Merzig, private Eigentümer in Bezug auf Parkplatz Mahringers Gäßchen

Kosten:
- Johann-Heinrich-Kell-Platz: ca. 230.000 €
- Parkplatz Wagnerstraße: Die prognostizierten Kosten belaufen sich gem. Kostenschätzung vom Büro Dutt & Kist auf ca. 520.000 €
- Parkplatz Schwarzenbergstraße: ca. 190.000 €
- Parkplatz Mahringers Gäßchen: ca. 150.000 €

Maßnahme 4: Verkehrsräume als „Verbinder“ und Begegnungszonen

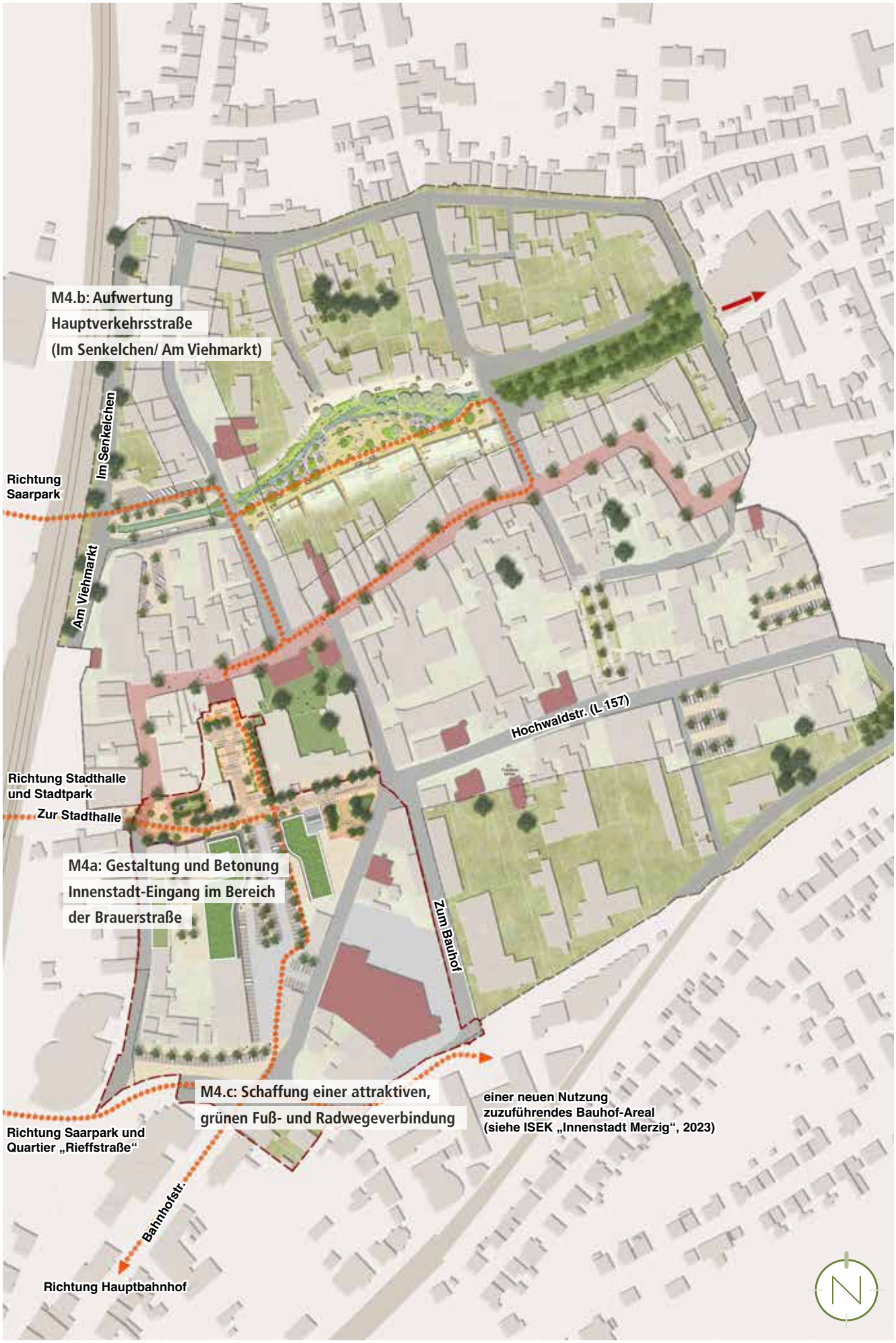
Quelle: © KI: Kernplan GmbH

Mit den nachfolgenden Maßnahmen sollen die wesentlichen Einfallstore zum Merziger Innenstadtbereich aufgewertet und stärker hervorgehoben sowie die innerstädtischen Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr attraktiviert werden.

Die Aufwertung der nordwestlichen Hauptverkehrsstraße „Im Senkelchen“/ „Am Viehmarkt“ zielt darauf ab, diese wichtige Nord-Süd-Verbindung sowohl für den motorisierten Verkehr als auch für Fußgänger und Radfahrer gestalterisch und ökologisch aufzuwerten und einladender zu gestalten.

Auch der Eingang zur Merziger Innenstadt zwischen der Stadthalle und der „Neuen Mitte Merzig“ soll attraktiver gestaltet und stärker betont werden.

Essentiell ist es überdies, die Fuß- und Radwege attraktiver und – insbesondere angesichts des Klimawandels – auch grüner zu gestalten. Dies gilt sowohl für den zentralen Innenstadtbereich als auch in Bezug auf die Verbindung der Innenstadt mit dem Saarpark, der Stadthalle, dem Hauptbahnhof, dem neu zu entwickelnden Bauhof-Areal und dem Gewerbegebiet „Rieffstraße“.


M4.b: Aufwertung
Hauptverkehrsstraße
(Im Senkelchen/ Am Viehmarkt)
Im Senkelchen
Richtung
Saarpark
Am Viehmarkt
Hochwaldstr. (L 157)
Richtung Stadthalle
und Stadtpark
Zur Stadthalle
M4a: Gestaltung und Betonung
Innenstadt-Eingang im Bereich
der Brauerstraße
Zum Bauhof
M4.c: Schaffung einer attraktiven,
grünen Fuß- und Radwegeverbindung
einer neuen Nutzung
zuzuführendes Bauhof-Areal
(siehe ISEK „Innenstadt Merzig“, 2023)
Richtung Saarpark und
Quartier „Rieffstraße“
Bahnhofstr.
Richtung Hauptbahnhof
N

M4.a: Gestaltung und Betonung Innenstadt-Eingang im Bereich der Brauerstraße

Der Eingang zur Merziger Innenstadt soll im Bereich der Brauerstraße stärker betont und – insbesondere auch für Externe – einladender gestaltet werden.

- Hervorhebung des Innenstadteingangs durch z.B. Baumtore und einen Bodenbelagswechsel in Kombination mit Querungshilfen für den Fußverkehr

Die zu verwendenden klimaresistenten Bäume bilden einen natürlichen, grünen Torbogen und dienen nicht nur der Betonung des Innenstadt-Eingangs, sondern tragen im Zusammenwirken mit den weiteren grüngestalterischen Maßnahmen im Bereich der Brauerstraße (siehe M1.b und d) zu einer Verbesserung des Mikroklimas und der Aufenthaltsqualität bei und fördern die Biodiversität im städtischen Raum.

Zeitrahmen:
kurzfristig

Umsetzung:
- Verkehrsplanung mit freiraumplanerischen Aspekten

Beteiligte:
Kreisstadt Merzig, LfS

Finanzierung:
Städtebaufördermittel, LfS, Kreisstadt Merzig

Kosten:
ca. 200.000 €

M4.b: Aufwertung der Straße „Am Viehmarkt“/ „Im Senkelchen“

Als wichtige Nord-Süd-Verbindung gilt es, die innerhalb der ISEK-Gebietskulisse gelegene Straße „Im Senkelchen“/ „Am Viehmarkt“ für den Fuß- und Radverkehr zu attraktivieren. Hinzu kommt, dass über die Straße die Merziger Fußgängerzone mit dem Bahnhaltepunkt „Stadtmitte Merzig“ und dem Saarpark (u.a. Stadtpark, Blättelbornstadion, Blättelbornweiher, Tier- und Arche-Park) verbunden wird. Handlungsbedarf besteht überdies, da die Gestaltung und der Zustand der städtischen Hauptverkehrsstraße den ersten Eindruck prägen, den Besucher von einer Stadt haben.

Zur funktionalen und gestalterischen Aufwertung des Straßenraums im Bereich der Straße „Im Senkelchen“/ „Am Viehmarkt“ bedarf es folgender Maßnahmen, u.a.:

- Anlegen von Querungshilfen, insbesondere im Kreuzungsbereich „Im Senkelchen“/ „Am Werthchen“/ „Am Viehmarkt“/ „Alter Leinpfad“ zur fußgänger- und radfahrerfreundlichen Verbindung des Bereichs am Seffersbach mit dem Saarpark
- Attraktivierung bestehender Querverbindungen über die Hauptverkehrsstraße (z.B. Wegeverbindung zwischen der Fußgängerzone im Bereich der Trierer Straße (auf Höhe des geschlossenen Odeon Kino-Centers) und dem Saarpark)
- (stärkere) Betonung von Kreuzungsbereichen und Querverbindungen (z.B. Bodenbelagswechsel)
- alleeartige Begrünung und Durchführung weiterer grüngestalterischer Maßnahmen im Straßenraum (ggf. auch unter Einbindung von Gebäudevorflächen; siehe hierzu auch M9)
- insektenfreundliche und ansprechende Straßenraumbeleuchtung

In Anbetracht der potenziellen Überflutungstiefen bei Starkregenereignissen und Flusshochwasser (siehe S. 33 f.), muss ein besonderes Augenmerk auf eine hochwasserangepasste Umsetzung baulicher, gestalterischer und technischer Maßnahmen gelegt werden, um potenzielle Hochwasserschäden zu verringern. In diesem Zusammenhang wird überdies auf das Vorliegen eines faktischen Überschwemmungsgebietes hingewiesen (siehe S. 34).

Auszug aus dem ISEK „Innenstadt Merzig“ (2023)

Im ISEK „Innenstadt Merzig“ (2023) wird – in Fortführung der Trierer Straße – auch die außerhalb der Gebietskulisse gelegene Straße „Im Senkelchen“/ „Am Viehmarkt“ als perspektivischer Handlungsbereich dargestellt.

In diesem Zusammenhang wurden folgende Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum unter Einbindung von Gebäudevorflächen aufgeführt:

- Integration des Radverkehrs in die Straßenraumgestaltung
- Begrünungsmaßnahmen z.B. in Form einer Allee
- Anlegen von Querungshilfen, Betonung von Kreuzungsbereichen (z.B. Bodenbelagswechsel)
- Ordnung des ruhenden Verkehrs unter Berücksichtigung ausreichend dimensionierter Gehwege (Rollstuhlfahrer, Menschen mit Gehhilfen, Familien mit Kinderwagen)

Quelle: © KI: Kernplan GmbH

Zeitrahmen:
mittelfristig

Umsetzung:
- ggf. Eigentümeransprachen in Bezug auf die Einbindung von Gebäudevorflächen in die gestalterische Aufwertung des Straßenraums
- Verkehrsplanung mit freiraumplanerischen Aspekten
- Einbindung Radverkehrskonzept

Beteiligte:
Kreisstadt Merzig, private Eigentümer bei Einbindung von Gebäudevorflächen

Finanzierung:
Städtebaubaufördermittel, Kreisstadt Merzig, Privatinvestitionen bei Einbindung von Gebäudevorflächen

Kosten:
ca. 550.000 €

Quelle: shake_pl - stock.adobe.com

M4.c: Schaffung einer attraktiven, grünen Fuß- und Radwegeverbindung

Zur weiteren Förderung des Fuß- und Radverkehrs bedarf es attraktiver und sicherer Wegeverbindungen (ohne Umwege) – sowohl innerhalb des Merziger Innenstadtbereichs („Neue Mitte Merzig", Fußgängerzone, „Grüne Stadtmitte") als auch zur besseren Verknüpfung von Stadtmitte mit umliegenden Bereichen (Hauptbahnhof, Quartier Rieffstraße, Freizeit-, Sport- und Naherholungsareal „Saarpark" mit u.a. Stadthalle und Stadtpark, neu zu entwickelndes Bauhof-Areal).

- gut beleuchtete und entsprechend der Nutzergruppen ausreichend breite Wege und klare Markierungen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Platzierung von Sitz- und Ausruhmöglichkeiten, insbesondere für ältere und mobilitätseingeschränkte Menschen
- Begrünungsmaßnahmen (u.a. Baumpflanzungen) als Schattenspender sowie zur gestalterischen Aufwertung der Fuß-/ Radwege; zudem können Grünstrukturen als natürliche Wegweiser zum Einsatz kommen

Zeitrahmen:
kurz- bis mittelfristig

Umsetzung:
- Eigentümeransprache (u.a. im Bereich des ehem. Markthallenareals), Schaffung von Anreizen
- Verkehrsplanung mit freiraumplanerischen Aspekten

Beteiligte:
Kreisstadt Merzig, LfS, private Eigentümer (u.a. im Bereich des ehem. Markthallenareals)

Finanzierung:
Städtebaufördermittel,, Kreisstadt Merzig, Privatinvestitionen (u.a. im Bereich des ehem. Markthallenareals)

Kosten:
Die Kosten sind bereits in vorangegangenen Maßnahmen enthalten.
- Umgestaltung der Straße „Am Werthchen" (siehe M2.c)
- Umgestaltung der Brauerstraße (siehe M1.b)
- Neugestaltung des Christian-Kretzschmar-Platzes (siehe M1.a)
- Aufwertung der Fußgängerzone (siehe M1.g)

Maßnahme 5: Klima und Ökologie

Eine klimaresiliente und ökologisch orientierte Stadtentwicklung kann noch weitere Vitalisierungsimpulse für die Merziger Innenstadt geben.

Als wesentliche Bausteine hierbei sollen die Erhöhung des Grünanteils im urbanen Raum, die Nutzung erneuerbarer Energien und der Rückbau versiegelter Flächen gefördert werden.

Neben einer Verbesserung des Stadtklimas, der Schaffung von Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten und der Erhöhung der Biodiversität kommt der verstärkte Einsatz von Grünstrukturen in der Innenstadt nicht zuletzt auch den Bewohnern, Besuchern, etc. von Merzig zugute. Dach- und Fassadenbegrünungen können zudem die Gebäudeisolierung verbessern, wodurch der Energieverbrauch gesenkt wird. Weitere Maßnahmen zur Reduzierung des Energieverbrauchs, zur Verbesserung der Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien im Gebäudebestand und bei Neuplanungen sowie im öffentlichen und privaten Raum helfen die CO_2-Emissionen weiter zu senken.

Als weitere Ansätze zur Entwicklung Merzigs hin zu einer klimaresilienten Stadt sind die Verbesserung der Energieeffizienz sowie ein nachhaltiges Wassermanagement, das immer mehr an Bedeutung gewinnt, anzuführen.

Insgesamt bedarf es hier einem integrativen Vorgehen, um Klimaschutz und Ökologie im urbanen Raum erfolgreich umzusetzen.

Quelle: leszekglasner - stock.adobe.com

M5.a: Entwicklung klimagerechte Innenstadt

In Merzig sollen weiterhin Anstrengungen im Innenstadtbereich unternommen werden, um die Umweltbedingungen zu verbessern, die CO_2-Emissionen zu reduzieren und somit auch zur Steigerung der Lebensqualität beizutragen.

Innerhalb der gesamten ISEK-Gebietskulisse sollten insbesondere folgende Maßnahmen gefördert werden:

- Durchgrünung der Innenstadt (z.B. Dach-/ Fassadenbegrünungen, Eingrünung der straßenzugewandten Gebäudevorflächen)
- Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Installation von Solaranlagen auf Dächern)
- Rückbau versiegelter Flächen (z.B. Auflegen eines Entsiegelungsprogramms)
- Maßnahmen zur Rückführung von Regenwasser in den natürlichen Wasserkreislauf

Durch die Umsetzung der genannten Maßnahmen wird die Merziger Innenstadt nicht nur ökologisch nachhaltiger und klimafreundlicher gestaltet, sondern auch lebenswerter für ihre Bewohner und Besucher. Die Kombination aus grünen, blauen, erneuerbaren und nachhaltigen Lösungen trägt zur Schaffung einer widerstandsfähigen und zukunftsfähigen Stadtmitte bei.

Zeitrahmen:
kurz- bis mittelfristig

Umsetzung:
- Eigentümeransprache, Schaffung von Anreizen (z.B. Auflegung kommunaler Förderprogramme)

Beteiligte:
Kreisstadt Merzig, private Eigentümer

Finanzierung:
Städtebaubaufördermittel, Privatinvestitionen, Kreisstadt Merzig

Kosten:
Die Kosten können zum jetzigen Zeitpunkt nicht beziffert werden.

Quelle: Photographee.eu - stock.adobe.com

M5.b: Pflanzkatalog

Vor dem Hintergrund des Klimawandels und der zunehmenden Umweltbelastungen ist die sorgfältige Auswahl von Pflanzenarten insbesondere für Neuanpflanzungen von großer Bedeutung. Die Erarbeitung eines entsprechenden Pflanzkatalogs kann dazu beitragen, die Widerstandsfähigkeit von Grünflächen bzw. begrünten Flächen zu erhöhen und die Umweltbelastungen zu minimieren.

- Erstellung eines Pflanzkatalogs (z.B. trockenresistente Baumarten/ Pflanzen, keine ozonsteigernden Pflanzen)

Die Auswahl trockenresistenter Baumarten und weiteren Pflanzungen ist aufgrund der zunehmenden Trockenheit und Wasserknappheit von Bedeutung. Demgegenüber gilt es die Anpflanzung von ozonsteigernder Pflanzen zu vermeiden, da diese u.a. die menschliche Gesundheit negativ beeinflussen und zur Ozonbildung beitragen.

Zeitrahmen:
kurzfristig

Umsetzung:
- Beauftragung Erstellung eines Pflanzkatalogs

Beteiligte:
Kreisstadt Merzig

Finanzierung:
Städtebaufördermittel, Kreisstadt Merzig

Kosten:
ca. 10.000 €

Sonstige Maßnahmen

M6: Ausweisung Sanierungsgebiet, Sanierungsberatung

Quelle: Natee Meepian - stock.adobe.com

Zeitrahmen:
kurz- bis mittelfristig

Beteiligte:
Kreisstadt Merzig, private Eigentümer

Finanzierung:
Städtebaubaufördermittel, Kreisstadt Merzig, Privatinvestitionen

Kosten:
- Die Kosten für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes sind bereits im Rahmen der Erstellung des ISEKs enthalten.
- Sanierungsberatung: ca. 600 € / Gebäude

Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes und die begleitende Sanierungsberatung, um die erfolgreiche Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen zu unterstützen, sind zentrale Instrumente der Stadtentwicklung.

Innerhalb des Fördergebietes finden sich sowohl öffentlich genutzte Gebäude als auch im privaten Eigentum befindliche Bauten, bei denen städtebauliche Missstände und bauliche Mängel festgestellt wurden (siehe hierzu Analyseplan S. 18 f.).

Demzufolge stellt die Aktivierung privater Sanierungsmaßnahmen sowie gestalterischer, ökologischer und energetischer Aufwertungsmaßnahmen einen wesentlichen Baustein dar, um die gesamte Merziger Innenstadt erfolgreich zu vitalisieren und die Kreisstadt als Wohn- und Arbeitsstandort zu attraktivieren.

Die Sanierungsberatung für private Eigentümer sollte insbesondere auch folgende Themenbereiche abdecken:

- denkmalgerechte Sanierungen/ Modernisierungen bzw. Sanierungsmaßnahmen im Umfeld von Denkmälern und stadtbildprägenden Gebäuden
- Barrierefreiheit
- hochwasserangepasste Bauweise, Klimafolgenanpassung generell

M7: Entwicklung Modernisierungsrichtlinie und aktive Förderung privater Sanierungsmaßnahmen

Zeitrahmen:
kurzfristig

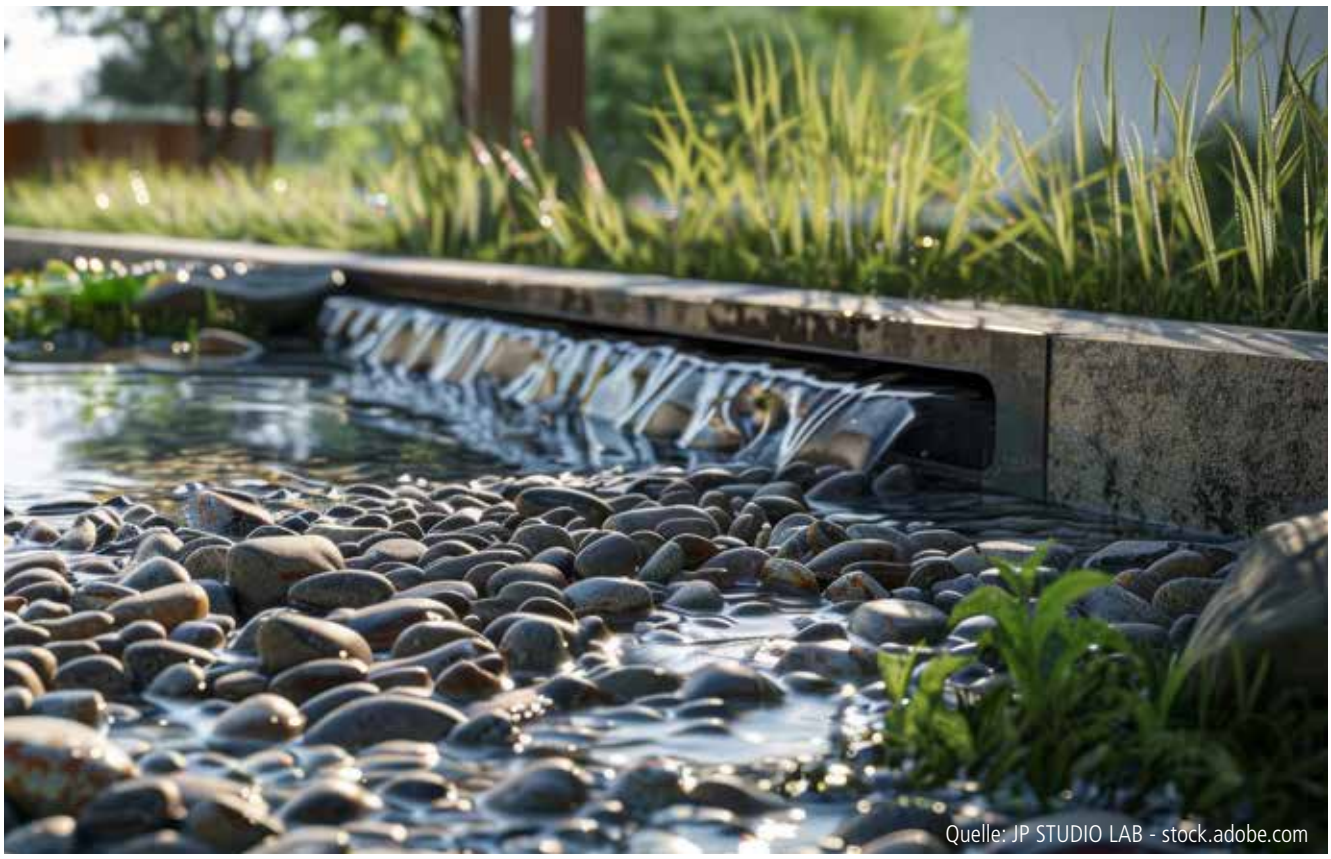
Beteiligte:
Kreisstadt Merzig, private Eigentümer

Finanzierung:
Städtebaubaufördermittel, Kreisstadt Merzig, Privatinvestitionen

Kosten:
- Entwicklung einer Modernisierungsrichtlinie: ca. 15.000 €
- aktive Förderung privater Sanierungsmaßnahmen: ca. 30.000 € / Jahr

Modernisierungsrichtlinien zielen u.a. auf die Verbesserung der Energieeffizienz des Gebäudebestandes und der Barrierefreiheit sowie auf die Erhöhung des Wohnkomforts und die Verbesserung der Arbeitsbedingungen ab. Mittels der Förderrichtlinie soll beispielsweise auch der Erhalt und die Anpassung der denkmalgeschützten und stadtbildprägenden Gebäude an moderne Standards unterstützt werden.

M8: Fortführung und Ergänzung der Leitlinien „nachhaltiges Bauen“ für Investoren


Quelle: JP STUDIO LAB - stock.adobe.com

Zeitrahmen:
kurzfristig

Beteiligte:
Kreisstadt Merzig, Investoren

Finanzierung:
Städtebaubaufördermittel, Kreisstadt Merzig, Investoren

Kosten:
- Fortführung und Ergänzung der Leitlinien „nachhaltiges Bauen“: ca. 15.000 €

Nachhaltiges Bauen ist ein wesentlicher Bestandteil einer modernen Stadtentwicklung und trägt zur Reduzierung von Umweltbelastungen, zur Schonung von Ressourcenschonung und zur Verbesserung der Lebensqualität bei. Die Leitlinien für nachhaltiges Bauen (u.a. Materialwahl, Energieeffizienz) dienen als Richtschnur sowohl für Investoren als auch für Planer und Bauherren. Vor allem für Investoren bietet es sich an, die bestehenden Leitlinien „nachhaltiges Bauen“ der Stadt z.B. durch die Themen Regenwassermanagement und Wasserbilanz zu ergänzen:

- Das Regenwassermanagement umfasst Strategien und Techniken, um Regenwasser effizient zu sammeln, zu speichern und zu nutzen, anstatt es ungenutzt in die Kanalisation abfließen zu lassen. Maßnahmen und Ziele sind die Reduzierung von Oberflächenabflüssen (z.B. Versickerungsanlagen, Dachbegrünung), die Nutzung von Regenwasser (Installation von Regenwassersammelsystemen z.B. zur Grünflächenbewässerung und zur Toilettenspülung) und die Verringerung des Risikos von Überschwemmungen.
- Bei der Wasserbilanz eines Gebäudes geht es in erster Linie um eine effiziente Wassernutzung. Anzuführen sind in diesem Zusammenhang beispielsweise effiziente Bewässerungssysteme und weitere Maßnahmen, um den Wasserverbrauch zu minimieren (z.B. Wiederverwendung von leicht verschmutztem Wasser) und v.a. auch Wasser dem natürlichen Kreislauf wiederzuzuführen. Hier könnten beispielsweise ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanzen angestrebt werden.

Klare Vorgaben und die Schaffung von Anreizen sollen die Investoren in Merzig dazu bewegen, nachhaltige Baupraktiken umzusetzen.

M9: Vitalisierungsprogramm, Silhouettenreparatur und Aufwertung Gebäudevorflächen, Verfügungsfonds

Quelle: © KI: Kernplan GmbH

Zeitrahmen:
kurz- bis mittelfristig

Beteiligte:
Kreisstadt Merzig, private Eigentümer

Finanzierung:
Kreisstadt Merzig, Privatinvestitionen, Städtebaubaufördermittel

Kosten:
- Auflegung eines Vitalisierungsprogramms sowie weiterer kommunaler Förderprogramme (Silhouettenreparatur, Aufwertung von Gebäudevorflächen): ca. 30.000 € / Jahr
- Einrichten eines Verfügungsfonds: ca. 15.000 € / Jahr

Eine belebte Innenstadt mit hoher Aufenthaltsqualität zeichnet sich durch eine Mischung aus attraktiven öffentlichen Räumen, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten, kulturellen Einrichtungen, modernem Wohnraum und einem ansprechenden Stadt- und Erscheinungsbild aus. Zudem konzentriert sich im Innenstadtbereich häufig auch historische, stadtbildprägende Bausubstanz.

Mit den nachfolgenden Maßnahmen soll dazu beigetragen werden, die Merziger Innenstadt nachhaltig zu stärken und zu attraktivieren:

- Vitalisierungsprogramm
- Silhouettenreparatur und gestalterische Aufwertung der vorhandenen Gebäudevorflächen (z.B. Auflegung kommunaler Förderprogramme)
- Verfügungsfonds

Das Vitalisierungsprogramm soll insbesondere dazu beitragen, leer stehende Ladenlokale innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Merzigs wiederzubeleben oder zu Wohnzwecken umzubauen.

Die Silhouettenreparatur und die Aufwertung von Gebäudevorflächen verfolgt das Ziel, das Stadtbild innerhalb der ISEK-Gebietskulisse harmonischer und ästhetisch ansprechender zu gestalten. Zugleich sollen in diesem Zuge insbesondere auch klimatische und ökologische Aspekte berücksichtigt und die Barrierefreiheit verbessert werden.

Zur stärkeren Beteiligung und Mitwirkung von Betroffenen kann die Kreisstadt gem. Artikel 9 der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2023/ 2024 zudem einen Fonds für Investitionen und investitionsvorbereitende bzw. investitionsbegleitende Maßnahmen einschließlich bürgerschaftlichen Engagements einrichten (Verfügungsfonds). Hierdurch können kleine Projekte sowie lokale Ideen gefördert werden und so zu einer Belebung und aktiven Entwicklung der ISEK-Gebietskulisse beitragen. Finanziert wird der Fonds i.d.R. bis zu 50 % aus Mitteln der Städtebauförderung sowie mindestens zu 50 % aus Mitteln von Wirtschaft, Immobilien- und Standortgemeinschaften, Privaten oder zusätzlichen Mitteln der Stadt. Über die Verwendung der Mittel aus dem Verfügungsfonds entscheidet ein lokales Gremium.

M10: Illuminationskonzept, Beschilderungskonzept, Möblierungskonzept

Quelle: © KI: Kernplan GmbH

Zeitrahmen:
kurz- bis mittelfristig

Beteiligte:
Kreisstadt Merzig, private Eigentümer

Finanzierung:
Städtebaufördermittel, Kreisstadt Merzig, Privatinvestitionen

Kosten:
- Erarbeitung eines Illuminationskonzeptes: ca. 40.000 €
- Erarbeitung eines Beschilderungskonzeptes: Die Kosten können der Maßnahme M1h entnommen werden
- Erarbeitung eines Möblierungskonzeptes: ca. 20.000 €

Zur Aufwertung des Stadtbildes, zur Attraktivierung von Wegeverbindungen sowie zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität – hierzu gehört auch die Vermeidung von Angsträumen – empfiehlt sich die Erarbeitung eines durchdachten Illuminationskonzeptes, eines klaren Beschilderungskonzeptes und eines ansprechenden Möblierungskonzeptes.

- Inszenierung von öffentlichen und privaten Denkmälern und stadtbildprägenden Gebäuden; hierzu gehört z.B. das ehem. Wohnhaus von Christian Kretzschmar sowie das historische Stadthaus
- stimmungsvolle Ausleuchtung öffentlicher Räume und Plätze (u.a. Fußgängerzone, Seffersbach mit Umfeld, Rathausplatz)
- Illumination bedeutender Wegebeziehungen (z.B. Wegeverbindung zwischen Stadtzentrum und Stadthalle/ Stadtpark, Gässchen zwischen der Fußgängerzone und dem Seffersbach, dem Bahnhaltepunkt „Stadtmitte Merzig“ und dem Saarpark) sowie besonderer Bereiche wie beispielsweise zur Betonung von Innenstadteingängen (z.B. „Zur Stadthalle“/ Brauerstraße) und Kreuzungsbereichen (z.B. „Im Senkelchen“/ „Am Werthchen“/ „Am Viehmarkt“/ „Alter Leinpfad“)
- einheitliche und sich in das Stadtbild einfügende Beschilderung insbesondere von Wegeverbindungen sowie von Sehenswürdigkeiten und weiteren Besonderheiten
- einheitliche und attraktive Möblierung (u.a. Sitz-, Ausruh- und Verweilmöglichkeiten, Abfalleimer, Radabstellanlagen, Straßenbeleuchtung)

Die Kreisstadt Merzig hat bereits für mehrere Bereiche (z.B. Stadtpark) Illuminationskonzepte erstellen lassen, die entsprechend aufgegriffen werden könnten.

Im Rahmen der Ausarbeitung eines Illuminationskonzeptes müssen die Themen Sicherheit, Ästhetik und Energieeffizienz Berücksichtigung finden. Ein besonderes Augenmerk sollte außerdem auf eine umfeldverträgliche und insektenfreundliche Ausgestaltung der Illumination (Farbspektrum, Lichttemperatur und -pegel) gelegt werden.

Darüber hinaus ist auf eine einheitliche Beschilderung und Möblierung im Merziger Innenstadtbereich bzw. generell im Stadtgebiet zu achten. Die Beschilderung zielt auf eine bessere Orientierung insbesondere für den Fuß- und Radverkehr ab und soll außerdem informieren. Auch das Thema Barrierefreiheit sollte eine Rolle spielen. In Bezug auf die Möblierung stehen vor allem Komfort und Funktionalität im Vordergrund. Bei der Materialwahl sollte auf Langlebigkeit und Nachhaltigkeit geachtet werden.

M11: Leerstands-/ Vitalisierungsmanagement

Quelle: Karrrtinki - stock.adobe.com

Zeitrahmen:
kurz- bis mittelfristig

Beteiligte:
Kreisstadt Merzig, private Eigentümer, Investoren

Finanzierung:
Städtebaubaufördermittel, Kreisstadt Merzig, Privatinvestitionen

Kosten:
- Einrichten einer Stelle für einen Leerstands-/ Vitalisierungsmanager für die Gesamtstadt Merzig: Die Kosten sind derzeit nicht bezifferbar.

Zur Behebung sowohl von Wohngebäude- als auch insbesondere von gewerblichen Leerständen bietet sich für den Innenstadtbereich von Merzig ein Leerstands-/ Vitalisierungsmanagement an.

Auf der Grundlage einer systematischen Erfassung und Analyse leer stehender Immobilien wird im Rahmen des Leerstands-/ Vitalisierungsmanagements z.B. Kontakt zu den entsprechenden Eigentümern aufgenommen und Möglichkeiten der Leerstandsbewältigung erörtert. Außerdem können für leer stehende Immobilien maßgeschneiderte Konzepte entwickelt werden, die Investoren anziehen und eine geeignete Nach- oder Umnutzung (oder zumindest eine Zwischennutzung) ermöglichen sollen. Zu den Aufgaben eines Leerstands-/ Vitalisierungsmanagers gehört z.B. auch die Einrichtung und Etablierung einer Gebäudebörse.

Festzuhalten ist, dass auch die in diesem Bericht aufgeführten Maßnahmen wie die Entwicklung einer Modernisierungsrichtlinie, das Auflegen eines Vitalisierungsprogramms und eines Förderprogramms zur Umnutzung gewerblicher Nutzungen in Wohnraum zur Vitalisierung der Merziger Innenstadt sowie zur Leerstandsvorsorge beiträgt.

M12: Fortschreibung Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Merzig

Zeitrahmen:
kurzfristig

Beteiligte:
Kreisstadt Merzig

Finanzierung:
Städtebaubaufördermittel, Kreisstadt Merzig

Kosten:
- Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes: ca. 22.015,00 €

Das bestehende Einzelhandelskonzept für die Kreisstadt Merzig aus dem Jahre 2013 wird aktuell fortgeschrieben.

Es dient als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sowie zur Formulierung von Standortprioritäten. Überdies ermöglicht es, auf aktuelle Markttrends und veränderte Konsumgewohnheiten zu reagieren und somit die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit des Einzelhandelsstandorts Innenstadt zu sichern. Durch die kontinuierliche Anpassung des Konzeptes können Leerstände vermieden, neue Handelsflächen optimal geplant und bestehende Strukturen verbessert werden. Insgesamt fördert das Einzelhandelskonzept als innenstadtentwicklungsrelevantes Instrument eine lebendige und vielfältige Einkaufslandschaft.

Das Einzelhandelskonzept sollte auch das Quartier „Rieffstraße" als Ergänzungsstandort mitbetrachten.

M13: Umnutzung gewerblicher Leerstände in Wohnraum außerhalb zentraler Versorgungsbereich, Stärkung Gastronomie-Schwerpunkt im Bereich Trierer Straße

Quelle: Aliaksei Lasevich - stock.adobe.com

Zeitrahmen:
kurz- bis mittelfristig

Beteiligte:
Kreisstadt Merzig, private Eigentümer

Finanzierung:
Städtebaubaufördermittel, Kreisstadt Merzig, Privatinvestitionen

Kosten:
- Auflegung eines Förderprogramms zur Umnutzung von gewerblichen Leerständen in Wohnraum im nördlichen Bereich der ISEK-Gebietskulisse außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs: ca. 30.000 € / Jahr
- Auflegung eines Förderprogramms zur Förderung von gastronomischen Nutzungen im Bereich der Fußgängerzone in der Trierer Straße sowie entlang des Seffersbachs: ca. 30.000 € / Jahr

Im zentralen Versorgungsbereich von Merzig (siehe Rahmenplan S. 38 f.) soll eine Nachnutzung von gewerblichen Leerständen angestrebt werden. Demgegenüber bietet sich insbesondere im nördlichen Teil der ISEK-Gebietskulisse (ausgenommen ist die Fußgängerzone in der Trierer Straße) eine Umnutzung von gewerblichen Leerständen in Wohnraum an. Prädestiniert ist dieser Bereich aufgrund der kurzen Wege (Einkaufen, medizinische Versorgung, Freizeit-, Naherholungs- und Kulturangebot) und der Lage am bzw. die Nähe zum Seffersbach.

Ein weiteres Förderprogramm sollte für die Fußgängerzone in der Trierer Straße auferlegt werden, das zur nachhaltigen Stärkung des dort bereits vorzufindenden Gastronomie-Schwerpunktes beiträgt. Auch die Bereiche entlang des Seffersbachs bieten für eine gastronomische Nutzung Potenziale.

Fazit, Umsetzungsmodalitäten und Ausblick

Folgende Umsetzungsmodalitäten sollen im weiteren Prozess der Innenstadtentwicklung beachtet werden.

Akteurs- und Bürgerbeteiligung

Mittels Akteurs- und Bürgerbeteiligung wird eine wesentliche Voraussetzung zur Akzeptanz der Projekte geleistet. Auch bei der Projektumsetzung bedarf es regelmäßiger Updates und einer kontinuierlichen Einbindung sowohl von Bürgern als auch von Gewerbetreibenden.

Prioritätenbildung, Finanzierung

Da nicht alle empfohlenen Projekte und Maßnahmen des Entwicklungskonzeptes zeitgleich zur Umsetzung gelangen können, nimmt die Prioritätenbildung einen zentralen Stellenwert im weiteren Prozess der Innenstadtentwicklung ein. Mit der Maßnahmenliste wird den Entscheidungsträgern der Kreisstadt Merzig eine Übersicht zur Prioritätensetzung an die Hand gegeben. Angesichts der Restlaufzeit des vorliegenden ISEKs bis 2030 im Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung – Lebenswerte Quartiere gestalten" wird bei den Projekten im vorliegenden Fall nur zwischen kurz- und mittelfristiger Entwicklungspriorität differenziert.

Mit „kurzfristig" werden dabei Projekte, Ideen und Maßnahmen bewertet, die innerhalb eines Zeithorizontes von bis zu 2 Jahren angegangen werden sollen. Als „mittelfristig" erfolgt eine Einstufung der Projekte und Maßnahmen, die in den nächsten 5 Jahren, d.h. bis Ende der Programmlaufzeit, zu entwickeln sind. Diese Auflistung bildet ein Abbild der wichtigsten für die Kreisstadt Merzig infrage kommender Teilprojekte.

Darüber hinaus sollte bei der Definition der Prioritäten der Einklang mit den finanziellen Handlungsmöglichkeiten der Kreisstadt Merzig beachtet werden (Können die Maßnahmen in der jeweiligen Priorität finanziert werden?). Die Finanzierung steht dabei unter dem Vorbehalt der Unterstützung durch Bundes- und Landesprogramme und der Entwicklung des kommunalen Haushaltes.

In der Kosten- und Finanzierungsübersicht werden alle Maßnahmen des vorliegenden ISEKs mit den entsprechenden Kosten (sofern bezifferbar) aufgeführt und priorisiert. Je Entwicklungspriorität (kurz- und mittelfristig) stehen – auch in Abhängigkeit von politischen und sonstigen unvorhergesehenen Entwicklungen – ausreichend Projekte im Programmprofil „Wachstum und nachhaltige Erneuerung" zur Verfügung.

Zum jetzigen Stand der Innenstadtentwicklung können noch nicht alle Kosten beziffert werden. Insofern ist die Kosten- und Finanzierungsübersicht zu gegebener Zeit fortzuschreiben.

Detailplanungen, Planungsrecht

Es ist zu empfehlen weitere Detailplanungen und Genehmigungsprozesse zeitnah in Auftrag zu geben bzw. anzustoßen. Dabei ist besonders darauf zu achten, Fachleute und Experten zurate zu ziehen, um eine fachlich fundierte, hochwertige Entwicklung vorbereiten und anstoßen zu können. Dabei handelt es sich beispielsweise um die Interessenbekundung für das zu entwickelnde „Seffersbach-Quartier".

Externes Management, Projektsteuerung, Kümmerer

Förderfähig wäre zudem ein externes Management in Form einer Projektsteuerung und -beratung für die weitere Entwicklung der Fördergebietskulisse, das sich durch querschnittsorientierte Fachkompetenz auszeichnet. Von ihm könnte die begleitende Federführung übernommen werden. Das externe Management sollte Inputs geben und intensive Unterstützung u.a. bei der Akquise der Fördermittel und Kooperation mit den jeweiligen Ministerien und Akteuren leisten (Gewerbetreibende, Bürger). Bisher bestand hierfür kein Bedarf, da diese Aufgabe stadtintern einer eigenen Abteilung obliegt.

Außerdem sollte ein Jour-Fix (Arbeitskreis) aller beteiligten Behörden und Stellen geschaffen werden, um einen Austausch und Absprache von Projektplanungen zu ermöglichen.

Erfahrungsaustausch Stadtentwicklung Saar

Zu empfehlen ist, und ebenfalls bezuschusst, wird außerdem die Teilnahme der Kreisstadt Merzig an dem Erfahrungsaustausch Stadtentwicklung Saar. Hierbei handelt es sich um ein Netzwerk aus saarländischen Kommunen, dem Ministerium für Inneres, Bauen und Sport, Planern, Architekten und anderen Experten. Der Erfahrungsaustausch fördert den aktiven Austausch zu aktuellen städtebaulichen und stadtgesellschaftlichen Themen und Trends.

Das Netzwerk bietet regelmäßige Veranstaltungen in Form von Tagungen, Workshops, Seminaren und Exkursionen an, die die teilnehmenden Kommunen intensiv für Fortbildungen und für den fachlichen Austausch nutzen können. Die Kreisstadt Merzig kann hierdurch Input zur Programmsteuerung, Durchführung und Abwicklung für das ISEK-Gebiet „Erweiterung Innenstadt" im Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung - Lebenswerte Quartiere gestalten" generieren. Die Kosten für die Teilnahme am Erfahrungsaustausch können der Kosten- und Finanzierungsübersicht entnommen werden.

In der bisherigen Form wird dieses Format zwar nicht mehr angeboten, aber dennoch ist auch eine Teilnahme bei Fortführung oder einem vergleichbaren Format sinnvoll.

Schaffung von Anreizen

Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes oder die Anlage eines Verfügungsfonds stellen Anreizinstrumente zur Generierung von privaten und unternehmerischem Engagement und Finanzressourcen dar.

Gerade zur Umsetzung von Maßnahmen, welche privates Eigentum betreffen, wie Gestaltungsrichtlinien für private Sanierungsmaßnahmen etc. stellen sich solche Anreizsysteme als besonders wirksam dar. Neben derartigen Anreizinstrumenten hat die Kreisstadt aber auch Steuerungsinstrumente für besondere Herausforderungen.

Die Kosten für einen Verfügungsfonds können der Kosten- und Finanzierungsübersicht unter den Sonstigen Maßnahmen entnommen werden.

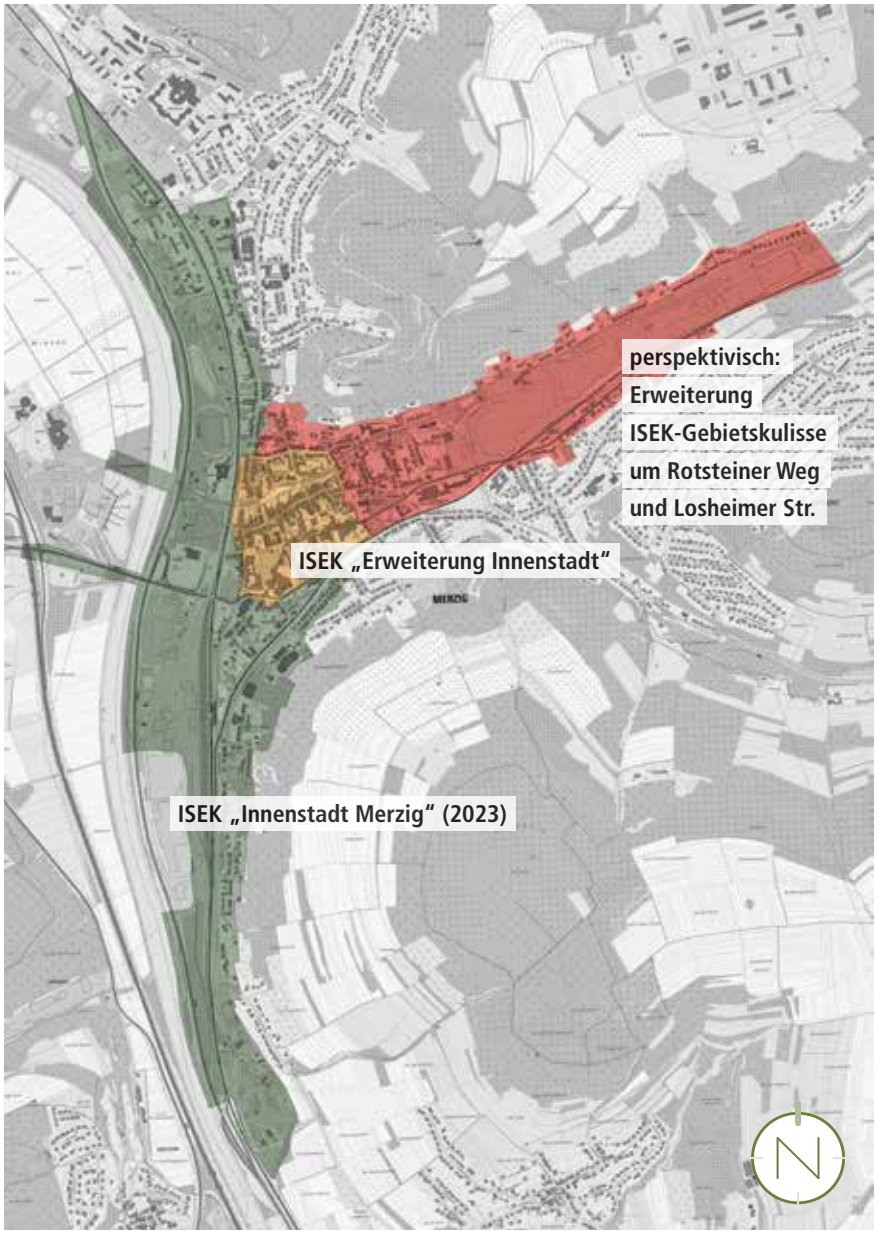
Fortschreibung und Evaluation

Das ISEK ist sich zukünftig verändernden Rahmenbedingungen anzupassen und fortzuschreiben. Zudem sollte die Entwicklung der Innenstadt über die Programmlaufzeit des Förderprogrammes „Wachstum und nachhaltige Erneuerung - Lebenswerte Quartiere gestalten" beobachtet (Monitoring) und eine Erfolgskontrolle durchgeführt werden, welche Projekte bisher realisiert werden konnten, welche Projekte noch ausstehen und welche Auswirkungen dies auf die Entwicklung der Merziger Innenstadt hat.

Erweiterung ISEK-Gebietskulisse „Innenstadt Merzig"

Um die Merziger Innenstadt im Gesamten städtebaulich weiterzuentwickeln, sollten perspektivisch auch die östlich an die ISEK-Gebietskulisse angrenzenden Bereiche einschließlich der Gewerbeflächen im Bereich Rotsteiner Weg und Losheimer Straße einbezogen werden, sodass die Kreisstadt im Falle dort eintretender Entwicklungen handlungsfähig ist. Sollte aufgrund der Restlaufzeit bis 2030 im Programmprofil „Wachstum und nachhaltige Erneuerung" eine Einbindung in die jetzige Kulisse nicht mehr möglich sein, wäre eine Neuaufnahme in das Städtebauförderprogramm sinnvoll.

Beispielsweise wird im kommunalen Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept der Stadt Merzig (2023) ausgeführt, dass der Seffersbach im Bereich der Firma Villeroy & Boch über eine Strecke von etwa 600 m verrohrt ist. In diesem Zusammenhang wird bei Entwicklung und (Teil-)Abriss des Werkes die Wiederoffenlegung des Seffersbachs als Maßnahme formuliert. Dies könnte auch zu einer Entschärfung der Hochwassersituation im vorliegenden ISEK-Gebiet führen.



Erweiterung der ISEK-Gebietskulisse; Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2024); Bearbeitung: Kernplan GmbH

Überblick städtebauliche Gesamtmaßnahmen in der Kreisstadt Merzig

In der Kreisstadt Merzig wird das Ziel verfolgt, die Innenstadt nachhaltig zu entwickeln und als lebenswerten sowie attraktiven Ort zu gestalten. Dies geschah bislang im Rahmen des Förderprogramms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten" innerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Merzig Innenstadt (West)", welche noch bis einschließlich 2030 läuft.

Aufgrund der Vielzahl an notwendigen Entwicklungsmaßnahmen und der begrenzten Laufzeit der bisherigen Gesamtmaßnahme ist es jedoch nicht möglich, alle geplanten Projekte und Zielsetzungen innerhalb dieses Zeitraums abzuschließen.

Notwendigkeit der Fortschreibung der bisherigen Gesamtmaßnahme

Die bisherige Gesamtmaßnahme „Merzig Innenstadt (West)", die bereits unter früheren Förderperioden initiiert wurde, benötigt eine kontinuierliche Fortführung, um die begonnenen Entwicklungsprozesse zu vollenden. Es hat sich gezeigt, dass nicht alle Projekte bis zum Jahr 2030 abgeschlossen werden können. Dies liegt sowohl an umfangreichen Planungs- und Bauzeiten als auch an sich verändernden Rahmenbedingungen und neuen städtebaulichen Herausforderungen. Um die Nachhaltigkeit und den Erfolg der bisherigen Investitionen zu gewährleisten, ist eine Fortschreibung dieser Maßnahme notwendig.

Diese Fortschreibung ermöglicht es, die bereits in Gang gesetzten Entwicklungen zu vollenden und gleichzeitig flexibel auf neue Anforderungen zu reagieren.

Einführung einer neuen Gesamtmaßnahme

Parallel zur bisherigen Gesamtmaßnahme „Merzig Innenstadt (West)" wird daher - in Abstimmung mit dem Ministerium für Inneres, Bauen und Sport, Städtebauförderung - eine neue Gesamtmaßnahme aufgelegt, die über einen weiteren Zeithorizont von 15 Jahren verfügt. Diese langfristige Perspektive ist entscheidend, um die städtebauliche Entwicklung Merzigs proaktiv zu gestalten und die Stadt als einen modernen, lebenswerten Ort weiterzuentwickeln. Die neue Gesamtmaßnahme "Merzig Zentrum" berücksichtigt neue Bedürfnisse und Herausforderungen, die sich aus der aktuellen städtebaulichen Analyse und den gesellschaftlichen sowie wirtschaftlichen Entwicklungen der Stadt ergeben. Ziel ist es, auf den bestehenden Maßnahmen aufzubauen und diese durch innovative und zukunftsorientierte Projekte zu ergänzen. Hierbei wird insbesondere der Fokus auf die Verbesserung der Lebensqualität, die Stärkung der städtischen Infrastruktur und die weitere Anpassung an den Klimawandel gelegt.

Geltungsbereiche der städtebaulichen Gesamtmaßnahmen

Die Kreisstadt Merzig hat sich mit zwei städtebaulichen Gesamtmaßnahmen dem Ziel verschrieben, ihre Innenstadt nachhaltig zu entwickeln und als attraktiven sowie lebenswerten Ort zu gestalten. Dabei unterteilen sich die Maßnahmen in zwei unterschiedliche Bereiche, die jeweils spezifische Teile der Stadt abdecken und sich durch ihre geografische Lage und städtebauliche Prioritäten unterscheiden. Die Bereiche grenzen unmittelbar aneinander und begünstigen gegenseitig die Entwicklung.

Geltungsbereich der bisherigen Gesamtmaßnahme „Merzig Innenstadt (West)"

Der Geltungsbereich der bisherigen Gesamtmaßnahme umfasst den südwestlichen Teilbereich des ISEK-Gebietes. Im Fokus stehen insbesondere die Brauerstraße mit dem angrenzenden Christian-Kretzschmar-Platz sowie das Gebiet des ehemaligen Markthallenareals. In diesen Bereichen wurden bereits erste konkrete Projekte mit Unterstützung der Städtebauförderung erfolgreich umgesetzt und in den übrigen Bereichen vorbereitende Planungen in die Wege geleitet.

Diese Maßnahmen zielen darauf ab, die städtebaulichen Strukturen zu verbessern und die öffentlichen Räume attraktiver zu gestalten, um so die Lebensqualität für die Anwohner und Besucher zu erhöhen.

Der in sich abgeschlossene Maßnahmenbereich stellt den Übergang zum Bereich „Erweiterung Innenstadt" dar.

Geltungsbereich der neuen Gesamtmaßnahme „Merzig Zentrum"

Die neue Gesamtmaßnahme erweitert den Rahmen der städtebaulichen Entwicklung auf den übrigen Bereich der ISEK-Gebietskulisse. Hier liegt der Schwerpunkt insbesondere auf der Fußgängerzone und den Flächen entlang des Seffersbaches, aber auch auf den (Park-) Platzflächen im Osten des ISEK-Gebietes. Mit dem ISEK als Grundlage soll hier ein Einstieg in vorbereitende Planungen, Baumaßnahmen, etc. erfolgen.

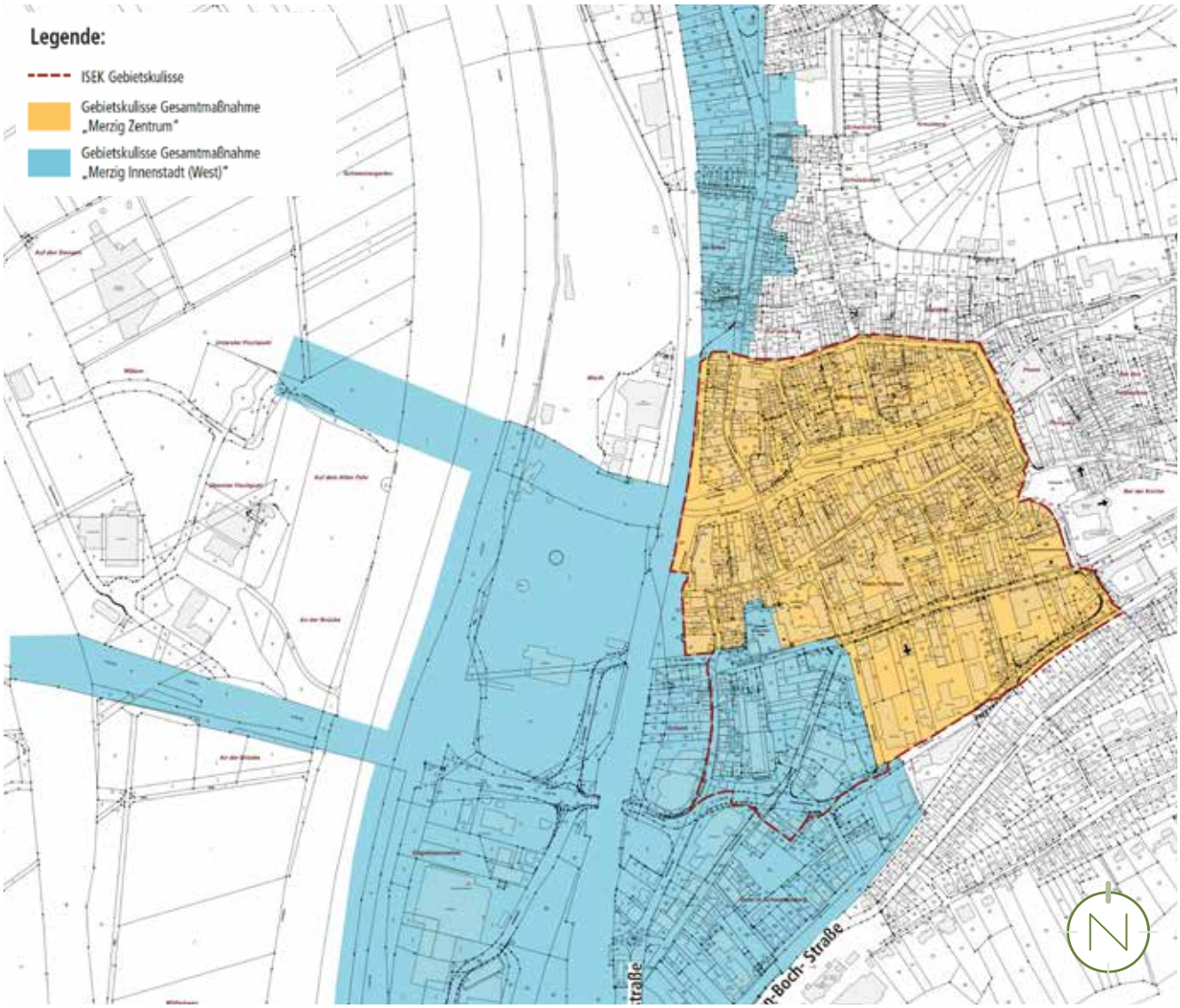
Die Erweiterung ermöglicht es, neue Bedürfnisse und Herausforderungen, die sich aus der ständigen Entwicklung der städtischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen ergeben, gezielt anzugehen. Die Maßnahmen beinhalten die Verbesserung der urbanen Infrastruktur, die Aufwertung öffentlicher Räume und die Anpassung an den Klimawandel, wodurch die Innenstadt insgesamt aufgewertet und zukunftsfähig gemacht wird.

Durch die klar definierten Geltungsbereiche der beiden Gesamtmaßnahmen ist es der Kreisstadt Merzig möglich, sowohl bestehende Entwicklungen fortzuführen als auch neue städtebauliche Akzente zu setzen. Die kontinuierliche und nachhaltige Entwicklung der Innenstadt bleibt somit ein zentraler Bestandteil der städtischen Planung, der es ermöglicht, die Lebensqualität in Merzig langfristig zu sichern und zu verbessern

Zusammenfassung und Ausblick

Die gezielte Fortschreibung der bisherigen Gesamt-Maßnahme „Merzig Innenstadt (West)" sowie die Initiierung der neuen, langfristigen Gesamtmaßnahme „Merzig Zentrum" ermöglichen es der Kreisstadt, die städtebauliche Entwicklung kontinuierlich und nachhaltig voranzutreiben. Durch diese strukturierte und vorausschauende Planung kann die Kreisstadt nicht nur kurzfristige Bedarfe adressieren, sondern sich auch strategisch auf die Zukunft vorberei-

ten und so die Lebensqualität für alle BürgerInnen langfristig sichern und verbessern.



Übersicht der Geltungsbereiche des ISEKs sowie der städtebaulichen Gesamtmaßnahmen; Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2024); Bearbeitung: Kernplan GmbH

Bürgerinformation

Bürgerinformationsveranstaltung am 12.03.2025 im großen Sitzungssaal des Neuen Rathauses Merzig

Die Bürgerinformationsveranstaltung zum ISEK „Erweiterung Innenstadt" fand am 12. März 2025 um 18:00 Uhr im großen Sitzungssaal des Neuen Rathauses Merzig statt.

Die Einladung hierzu erfolgte vorab im Mitteilungsblatt der Kreisstadt Merzig (beigefügt). Darüber hinaus wurde die Einladung auch über Social Media geteilt.

Die ca. eineinhalbstündige Info-Veranstaltung diente der Vorstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) sowie der darin vorgesehenen Maßnahmen und war mit insgesamt rund 65 interessierten Bürgern sehr gut besucht, was auf ein starkes Interesse an der zukünftigen Entwicklung der Innenstadt schließen lässt.

Anwesend waren zudem der Bürgermeister der Kreisstadt Merzig, Herr Christian Bies, Mitglieder des Stadtrates, Mitarbeiter der Verwaltung sowie Vertreter der saarländischen Presse (Saarländischer Rundfunk sowie Saarbrücker Zeitung).

Der Saarländische Rundfunk hat zu der Thematik „Merzig mit Zukunftskonzept für die Innenstadt" einen Kurzbericht erstellt, welcher am 13.03.2025 im „aktuellen Bericht" gesendet wurde. Der Artikel der Saarbrücker Zeitung wurde am 14.03.25 mit dem Titel „Ideen für ein attraktiveres Stadtzentrum" veröffentlicht.

Nach einer kurzen Begrüßung und grundsätzlichen Einführung in die Thematik durch den Bürgermeister Herrn Bies, wurde seitens des Planungsbüros Kernplan die vorgenommene Abgrenzung der Gebietskulisse aufgezeigt und die Ausgangssituation des Untersuchungsgebietes näher beleuchtet. Darauf aufbauend wurden die zentralen Inhalte des ISEK-Entwurfs vorgestellt.

Im Rahmen dessen wurde zudem der bereits vorliegende städtebaulich-freiraumplanerische Rahmenplan für den Bereich der Brauerstraße mit angrenzendem Christian-Kretzschmar-Platz seitens Herrn Bies vorgestellt.

Auf weitergehende Details der Präsentation wird, um Wiederholungen zu vermeiden, an dieser Stelle nicht näher eingegangen. Die Eckpunkte der ISEK-Aufstellung können dem vorliegenden Konzept entnommen werden.

Anschließend an die Präsentation hatten die Bürger die Möglichkeit, sich zu dem ISEK-Entwurf zu äußern, Fragen zu stellen sowie Ideen, Wünsche und Anregungen mit einzubringen.

Vorgebracht wurden in diesem Zusammenhang insbesondere Fragen und Anmerkungen zu den folgenden Themen:

- Planung Neue Mitte Merzig: Nachfrage, warum die Brauerstraße in den Neuplanungen weiterhin für den allgemeinen Verkehr geöffnet bleiben soll und ob die Möglichkeit diskutiert wurde, sie lediglich für Radverkehr und öffentlichen Personennahverkehr zugänglich zu machen? Die Antwort darauf war, dass diese Option aus verkehrsplanerischer Sicht in Erwägung gezogen, jedoch laut Fachgutachtern als nicht umsetzbar eingestuft wurde. Zudem soll auch das Interesse des örtlichen Einzelhandels in

besonderem Maße in der Abwägung berücksichtigt werden.

- Radverkehr: Zukünftige Planungen sollten einen stärkeren Fokus auf den Radverkehr legen und entsprechende Bereiche attraktiver gestalten. Dadurch könnte auch die Verkehrsbelastung insgesamt reduziert werden. Dies wird bei den Neuplanungen bereits berücksichtigt.
- Verkehrssituation allgemein: In allen städtischen Planungen sollte die Lenkung der Verkehrsströme berücksichtigt werden. Merzig fungiere aktuell als „Durchgangsstadt" zur Autobahn, weshalb versucht werden sollte, die Verkehrswege möglichst unattraktiv zu gestalten. Mittelfristig sollte das Ziel sein, den reinen Durchgangs-Verkehr aus der Stadt herauszuhalten. Auch dies wird bei den Neuplanungen nach Möglichkeit bereits berücksichtigt.
- Thema Carsharing: Nachfrage, wie die Stadt zum Thema Carsharing steht? Im Rahmen des ISEKs besteht die Möglichkeit, Flächen für Carsharing auszuweisen, um diese umweltfreundliche Transportalternative zu fördern. Dies wird entsprechend berücksichtigt.
- Begrünung und Spielmöglichkeiten für Kinder: Die vorgesehenen Begrünungen wurden positiv aufgenommen. Nachgefragt wurde diesbezüglich jedoch, ob auch geplant sei, in der Innenstadt Spielmöglichkeiten für Kinder zu errichten? Dies wurde bejaht - demnach sei es auf öffentlichen Plätzen oder als Bestandteil der Möblierung in der Fußgängerzone durchaus vorstellbar und daher im ISEK entsprechend berücksichtigt.
- Gestaltung der Fußgängerzone: Diesbezüglich wurde angemerkt, dass es früher bereits eine Vielzahl an Bäumen in der Fußgängerzone gab, die jedoch gerodet wurden, da sie abgängig waren. Dies wurde seitens der Stadt bejaht. Demnach überlebten in der Vergangenheit viele Bäume nicht aufgrund unverträglicher Pflanzmethoden. Bei den Neupflanzungen wird nun darauf geachtet, dass diese auch verträglich erfolgen und auch standortgerechte Baumarten gewählt werden.
  Weiterhin wurde auf die Vielzahl an bunten Abfalleimern in der Fußgängerzone hingewiesen, die laut der Gestaltungssatzung nicht zulässig und zudem störend für das Stadtbild seien. Diesbezüglich möchte die Stadt in Zukunft verstärkt auf die Eigentümer zugehen und entsprechend regulierend eingreifen.

Zum Abschluss der Veranstaltung informierte Herr Bies die Bürger noch darüber, dass sie auch im Nachgang an die Informationsveranstaltung die Möglichkeit haben, sich mit zusätzlichen Ideen, Anregungen und Ergänzungen in die finale Ausarbeitung des ISEKs bzw. der geplanten Ausweisung des Sanierungsgebietes einzubringen. Die ISEK-Unterlagen würden dazu auch zeitnah online zur Verfügung gestellt.

Insgesamt ist festzuhalten, dass der Entwurf des ISEKs mit den darin vorgeschlagenen Maßnahmen großen Zuspruch bei allen Anwesenden fand und die Bürger eine aktive Umsetzung wünschen.

Auch möchten sich die Bürger aktiv in den weiteren Prozess einbringen.

Bürgerinformationsveranstaltung am 12.03.2025 im großen Sitzungssaal des Neuen Rathauses Merzig

Bürgerinformationsveranstaltung am 12.03.2025 im großen Sitzungssaal des Neuen Rathauses Merzig

Zukunftskonzept für Merzigs Innenstadt

Bürgerinfo

Unsere Innenstadt steht vor spannenden Entwicklungen!

Mit Unterstützung der Bund-Länder Städtebauförderung möchten wir Merzig als attraktive, grüne Einkaufsstadt am Wasser sowie als lebendigen Wohn- und Arbeitsort nachhaltig stärken und weiterentwickeln.

Aktuell wird daher ein ergänzendes Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für das Stadtzentrum zusammen mit der Kernplan GmbH erarbeitet. Dieses neue Konzept baut auf dem bereits im Jahr 2022 / 2023 entwickelten ISEK für einen anderen Teilbereich der Innenstadt auf und erweitert die darin getroffenen städtebaulichen Überlegungen.

Zudem wird vom Büro HDK Dutt & Kist ein Rahmenplan für die Neugestaltung der Brauerstraße erstellt.

Die Konzepte sollen zeigen, wie unsere Innenstadt in naher Zukunft aussehen könnte. Parallel dazu werden Vorbereitende Untersuchungen zur Prüfung der Ausweisung eines Sanierungsgebietes durchgeführt.

Hierdurch ergeben sich Fördermöglichkeiten und Investitionsanreize sowohl für die Stadt, als auch für Eigentümer und Investoren.

Das ISEK umfasst dabei nicht nur die Gestaltung der Brauerstraße und des Umfeldes, sondern betrachtet auch die Merziger Fußgängerzone sowie den Bereich entlang des Seffersbachs. Angesichts der zunehmenden Herausforderungen durch den Onlinehandel und dem Bedarf an klimaangepasster Stadtplanung, benötigen wir Ihre Unterstützung, um unsere Vision für eine lebenswerte und nachhaltige Innenstadt zu realisieren.

Erste Ideen und Ergebnisse dieser Planungen möchten wir daher gerne zeigen und mit Ihnen diskutieren.

Hierzu laden wir Sie herzlich ein

Ihr Oberbürgermeister Marcus Hoffeld und Bürgermeister Christian Bies

12.03.2025, 18:00 Uhr
großer Sitzungssaal,
Neues Rathaus
Brauerstraße 5, 66663 Merzig

Gefördert durch:

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

SAARLAND

merzig

KERN PLAN
Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH

Anhang

KERN PLAN

Vorschlag für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes

Einleitung

Nach Artikel 1 Abs. 1 der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2023/ 2024 sind die Fördergebiete durch Beschluss der Stadt räumlich abzugrenzen. Die räumliche Festlegung kann im Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung - Lebenswerte Quartiere gestalten", gem. Art. 8 Abs. 2 der Verwaltungsvereinbarung, als Stadtumbaugebiet nach § 171b BauGB, Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB, städtebaulicher Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB oder Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfolgen. Quelle: Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2023/ 2024 über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung 2023/ 2024) vom 21.03.2023/ 04.07.2023)

Angesichts der Ist-Situation und der städtebaulichen Zielvorstellungen zur zukunftsfähigen Entwicklung der Innenstadt Merzig bedarf es einer räumlichen Festlegung des Fördergebietes als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass auch das angrenzende ISEK-Gebiet „Innenstadt Merzig" (2023) bereits als Sanierungsgebiet festgelegt wurde. Sowohl die Festlegung des Fördergebietes als städtebaulicher Entwicklungsbereich als auch als Erhaltungsgebiet scheiden aus. In Bezug auf die Festlegung als städtebaulicher Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB sind innerhalb des Gebietskulisse die Voraussetzungen nach Abs. 3 nicht gegeben. Voranzustellen ist auch, dass das ISEK-Gebiet nicht einer erstmaligen Entwicklung oder einer neuen Entwicklung zugeführt wird (§ 165 Abs. 2 BauGB). Ebenso wenig trägt die Festlegung eines Erhaltungsgebiet den städtebaulichen Zielvorstellungen im Innenstadtbereich von Merzig Rechnung, da dieses Instrumentarium primär auf die Bewahrung des Ist-Zustandes durch zusätzliche Genehmigungspflichten abzielt. Eine Festlegung als Stadtumbaugebiet nach § 171b BauGB erscheint ebenfalls nicht als geeignetes Instrument, um den Herausforderungen in der Kreisstadt Merzig begegnen zu können, da innerhalb der Gebietskulisse auch städtebauliche Missstände in baulicher und substanzieller Hinsicht vorliegen und das Fördergebiet im geringeren Maß von erheblichen Funktionsverlusten betroffen ist. Somit scheint die Ausweisung des Sanierungsgebietes geeignet.

Sanierungsgebiete bieten folgende Vorteile:

- Sanierungsgebiete sind ein klassisches Instrument zur Aufwertung von Innenstädten.
- Gestaltungs- und Steuerungsoptionen über die Instrumente im Sanierungsgebiet (z.B. § 144 BauGB)
- Sanierungsgebiete bieten optimale Rahmenbedingungen, um in die Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude zu investieren.
- Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete können einem öffentlichen Investitionsbereich mit hohen direkten und indirekten Anstoßwirkungen, auch für die Bauwirtschaft, dienen.
- Bürger und Investoren als Grundstückseigentümer in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet können unter Berücksichtigung bestimmter Voraussetzungen auch erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten (§§ 7h, 10f und 11a Einkommenssteuergesetz) in Anspruch nehmen.

Das vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) erfüllt die Anforderungen an Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Abs. 1 und 2 BauGB. Demnach hat die Kreisstadt „vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. [...] Von vorbereitenden Untersuchungen kann abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen." Mit dem ISEK liegt grundsätzlich eine „hinreichende Beurteilungsgrundlage" vor.

Wie im Rahmen der Analyse des Untersuchungsgebietes aufgezeigt, treten städtebauliche Missstände in funktionaler und substanzieller Hinsicht in solcher Bedeutung und Häufung auf, dass sanierungsbedingte Einzelmaßnahmen, die auf eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung des Gebietes abzielen, erforderlich sind. Hierbei bilden, neben den im ISEK zuvor genannten Maßnahmen, die Beseitigung und Behebung der inneren und äußeren substanziellen Missstände durch Modernisierung und Instandsetzung einer Vielzahl der Gebäude und baulichen Anlagen einen Schwerpunkt.

Die Ziele und Zwecke der Sanierung entsprechen den Entwicklungszielen des ISEKs:

- 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-Verbin-

dung) 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 Gestaltung 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 Baudenkmälern und stadtbildprägenden Gebäuden, Wiederherstellung potenziell stadtbildprägender Gebäude
- Erhöhung der Wohn- und Arbeitsumfeldqualität: Wohn- und Arbeitsumfeldverbesserung, Aufwertungsmaßnahmen im privaten Raum, Aufwertung des öffentlichen Raums

Um der grundlegenden Zielsetzung der Beseitigung städtebaulicher Missstände nachzukommen, sind Sanierungsziele für die Dauer des Sanierungsverfahrens abzuleiten.

Sanierungsziele haben nicht nur eine politische und inhaltliche Steuerungsfunktion, sondern haben im Zusammenhang mit einem konkretisierenden städtebaulichen Planungskonzept insbesondere rechtliche Auswirkungen. Sie dienen u.a.

- der Prüfung genehmigungspflichtiger Vorhaben und
- z.B. im Rahmen der Modernisierung/ Instandsetzung, der Prüfung, ob ein konkretes Vorhaben den Zielen und Zwecken der Sanierung entspricht oder zuwiderläuft.

Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens

Das Baugesetzbuch unterscheidet zwei Verfahren für die Durchführung der Sanierung:

- das umfangreiche (klassische) und
- das vereinfachte Sanierungsverfahren.

Sie unterscheiden sich v.a. in der Intensität, mit der die Kommune auf die Entwicklung der Bodenpreise, auf den Bodenverkehr und auf tatsächliche Veränderungen im Sanierungsgebiet Einfluss nimmt.

Die Rechtsvorschriften des BauGB sind so ausgelegt, dass das umfassende Sanierungsverfahren angenommen werden muss. Dabei finden nicht nur die Vorschriften des allgemeinen Städtebaurechts Anwendung, sondern auch die Vorschriften des besonderen Sanierungsrechts (§§ 152-156a BauGB, insbesondere Erhebung von Ausgleichsbeiträgen). Da im umfassenden Sanierungsverfahren die Anwendung sanierungsrechtlicher Genehmigungsvorbehalte des § 144 BauGB nicht ausgeschlossen werden können, erfolgt wegen der Anwendungsverpflichtung des § 144 Abs. 2 BauGB eine Eintragung des Sanierungsvermerks im Grundbuch.

Die Kreisstadt Merzig ist bei der Wahl des vereinfachten Verfahrens verpflichtet, die Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen und somit auch die Preisprüfung (§ 152 ff. BauGB) auszuschließen, wenn die Anwendung dieser Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 Hs. 1 BauGB).

Empfehlung zur Wahl des vereinfachten Sanierungsverfahrens

Die Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens wird empfohlen

- Sanierungsgebiet mit gestreuten funktionalen städtebaulichen Missständen
- Erhaltung und Fortentwicklung der Gewerbe- und Wohnnutzungen im Gebiet
- Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden steht neben den aufgezeigten Maßnahmen der öffentlichen Hand im Vordergrund; Mitwirkungsbereitschaft ist zu erwarten
- Punktuelle Ordnungs- und Baumaßnahmen, die zu keinen wesentlichen Bodenwertsteigerungen im Gesamtgebiet führen (eher kleinräumig im direkten Nahbereich). Die geplanten Maßnahmen der Kreisstadt liegen vorwiegend im öffentlichen Bereich (u.a. Neugestaltung des Christian-Kretzschmar-Platzes, des Rathausplatzes sowie des Gustav-Regler-Platzes, Entwicklung einer Begegnungszone mit Begegnungsplätzen im Bereich der Brauerstraße, Aufwertung der Fußgängerzone, Anlage einer begrünten Freiraumachse entlang des Seffersbachs)
- Keine gemeindliche Bodenordnung (keine grundlegende Neuordnung mit umfangreichen Grunderwerb, kein umfangreicher Rückbau oder keine Grundstücksfreilegungen), Kreisstadt übernimmt eher Steuerungsfunktion (z.B. bei der Entwicklung des „Seffersbach-Quartiers")
- Insofern ist das vereinfachte Verfahren zu wählen, da die Gesamtumstände die Annahme rechtfertigen, dass die Sanierung bei Durchführung in diesem Verfahren nicht erschwert wird.
- Die Rolle der Kreisstadt Merzig bezieht sich mit Schwerpunkt auf eine qualifizierte Vorbereitung der Sanierung und punktuelle Bau- und Ordnungsmaßnahmen im bestehenden öffentlichen Raum.
- Die Bau- sowie Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind primär Aufgabe der Eigentümer. Die Kreisstadt Merzig initiiert und motiviert die Grundstückseigentümer insbesondere zur Durchführung von Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen.

Es wird empfohlen, die Anwendung der Rechte des § 144 Abs. 1 BauGB zu belassen und die Anwendung der Rechte des § 144 Abs. 2 BauGB auszuschließen. Für die Bereiche, für die § 144 Abs. 1 BauGB keine Rolle spielt, kann beispielsweise - um den Verwaltungsaufwand zu reduzieren - eine Vorwegerteilung der Sanierungsgenehmigung gemäß § 144 Abs. 3 BauGB erfolgen. In der Vorweggenehmigung wird zudem die Aufnahme eines Widerrufsvorbehalts empfohlen, um Ansprüche gemäß § 49 Abs. 6 VwVfG auszuschließen.

Sofern sich herausstellt, dass die Durchführung der Sanierung aufgrund fehlender Steuerungsinstrumente erschwert wird, ist ein Verfahrenswechsel zum umfassenden Verfahren zu prüfen.

Grundlagen zur Wahl des Sanierungsverfahrens

Die Entscheidung der Kreisstadt Merzig für die Verfahrensart erfolgt insbesondere auf Grundlage

- der anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung im Vergleich zu der vorhandenen Situation im Sanierungsgebiet;
- der Durchführung der Sanierung im Allgemeinen und unter Berücksichtigung der aufgrund der anzustrebenden Sanierungsmaßnahmen zu erwartenden Entwicklung der Bodenpreise;
- Möglichkeiten der Kommune, Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben oder die Vermeidung von Erschwernissen bei privaten Investitionen durch unkontrollierte

Bodenwerterhöhungen, die sich in der Preisgestaltung ohne Preisprüfung niederschlagen.

Bodenwerterhöhung, Anwendung der §§ 152 - 156a BauGB

Aufgrund der festgestellten städtebaulichen Missstände, der Ziele und Zwecke des ISEKs und der Sanierung in Verbindung mit dem städtebaulichen Planungskonzept und der in der Kosten- und Finanzierungsübersicht daraus resultierend aufgeführten Einzelmaßnahmen ist nicht mit wesentlichen Bodenwerterhöhungen zu rechnen. Wie aus der aufgeführten Aufstellung ersichtlich ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 - 156a BauGB, die insbesondere durch die Anwendung der sogenannten Preisprüfung durch die Kommune bei bestimmten Grundstücksgeschäften Dritter (bei Veräußerung von Grundstücken sowie Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten) bestehen, nicht erforderlich ist.

Anwendung der §§ 144, 145 BauGB

Die §§ 144, 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge müssen grundsätzlich bei beiden Verfahren angewandt werden (Genehmigungsvorbehalte, Veränderungs-, Verfügungssperre). Diese ermöglichen im umfassenden Sanierungsverfahren zum Beispiel die Stabilisierung der Grundstückspreise, -sicherungen und Preiskontrollen sowie in beiden Verfahren gestalterische Qualitätssicherung. Letzten Endes hat die Kommune ein umfassendes Kontrollinstrument.

Es liegt im Interesse der Kommune, die Sanierung planmäßig, mit entsprechender Qualität und in einer absehbaren Zeit durchzuführen. Bei Maßnahmen, die die Durchführung der Sanierung unmöglich machen, erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung widersprechen, muss die Kommune eingreifen können. Sie kann deshalb im vereinfachten Sanierungsverfahren entscheiden, ob die Vorschriften über die genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge nach § 144 BauGB im späteren Sanierungsgebiet im Ganzen (d.h. sowohl § 144 Abs. 1 und 2 BauGB) Anwendung finden oder zum Teil (d.h. entweder § 144 Abs. 1 BauGB oder § 144 Abs. 2 BauGB) oder vollständig ausgeschlossen werden sollen. Der Genehmigungsvorbehalt wird erst mit Inkrafttreten der Sanierungssatzung wirksam.

Einer schriftlichen Genehmigung durch die Kommune bedürfen

- § 144 Abs. 1 BauGB: Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben (Nr. 1), erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken (Nr. 1), schuldrechtliche Vertragsverhältnisse über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks (Nr. 2)
- § 144 Abs. 2 BauGB: die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts, die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts, schuldrechtliche Verträge, durch die Verpflichtungen zur Veräußerung oder Grundstücksbelastung eingegangen werden, die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast, die Teilung eine
- s Grundstücks.

Die Genehmigungsvorbehalte des § 144 BauGB sind nicht erforderlich.

Ein Sanierungsvermerk gem. § 143 Abs. 2 Satz 4 BauGB wird vom Grundbuchamt nur dann eingetragen, wenn die Genehmigungspflichten nach § 144 Abs. 2 BauGB Anwendung finden, was vorliegend nicht für erforderlich gehalten wird. Die Kreisstadt Merzig benötigt zur Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen im Sanierungsgebiet keine Eingriffsmöglichkeiten z.B. bei Grundstücksgeschäften Dritter (bei Veräußerung von Grundstücken sowie Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten). Aufgrund der allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung in Verbindung mit dem vorliegenden städtebaulichen Planungskonzept sind von der Kreisstadt Merzig keine Ordnungsmaßnahmen oder Baumaßnahmen vorgesehen, die einen solchen Eingriff in das gemäß Art. 14 GG geschützte Eigentum rechtfertigen würde.

Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

- Wie anhand des Analyse- und städtebaulichen Rahmenplans (ISEK-Plan) zu erkennen ist, bestehen die städtebaulichen Missstände nicht nur auf einzelnen Grundstücken, sondern sind über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, das Untersuchungsgebiet vollständig als Sanierungsgebiet auszuweisen.
- Die räumliche Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgt nach § 142 BauGB.

Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die räumliche Abgrenzung des Fördergebietes als Sanierungsgebiet gemäß der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung setzt noch

- die Mitwirkung und Beteiligung der Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB) und
- der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) als auch
- die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme

voraus.

Unter anderem ist die Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbetroffenen (v.a. der Grundstückseigentümer) als auch der öffentlichen Aufgabenträger von wesentlicher Bedeutung. Auch für die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange i.S.d. § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB sowie für das Fundamentieren des öffentlichen Interesses nach Maßgabe des § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind die Beteiligungspflichten grundlegende Voraussetzungen.

Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die städtebauliche Sanierung zweckmäßig durchführen lässt (§ 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen sind, können aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden (§ 142 Abs. 1 Satz 3 BauGB).

Die Frage, ob städtebauliche Missstände auf den einzelnen Grundstücken wirklich vorliegen, spielt eine untergeordnete Rolle, wenn die Einbeziehung zur Durchführung der Sanierung zweckmäßig ist. Sind die städtebaulichen Probleme, die sich aus der Sanierung ergeben, nur einheitlich zu lösen, rechtfertigen diese städtebaulichen Zusammenhänge immer die Einbeziehung.

Empfohlene Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Erweiterung Innenstadt", Kreisstadt Merzig, Katastergrundlage: Kreisstadt Merzig; Bearbeitung: Kernplan GmbH

Voraussetzungen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes

Rechtsgrundlage	Beschreibung
Städtebauliche Missstände i.S.d. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB - Voraussetzung erfüllt	Im Untersuchungsgebiet treten städtebauliche Missstände in funktionaler und in substanzieller Hinsicht auf, dass sanierungsbedingte Einzelmaßnahmen, die auf eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung des Gebietes abzielen, erforderlich sind. Hierbei bilden die Beseitigung und Behebung der inneren und äußeren substanziellen Missstände durch Modernisierung und Instandsetzung einer Vielzahl der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen einen Schwerpunkt.
Wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung i.S.d. § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB - Voraussetzung erfüllt	Die Einzelmaßnahmen zur Behebung von städtebaulichen Missständen sind die durch die städtebauliche Planung aufeinander abgestimmten einzelnen sanierungsbedingten Ordnungs- und Baumaßnahmen, die in einem mehrjährigen Sanierungsverfahren von der Kreisstadt durchgeführt oder veranlasst werden. Unter der Behebung muss aber nicht die völlige Beseitigung der Substanz- oder Funktionsschwächen verstanden werden. Ziel der Behebung der städtebaulichen Missstände ist die wesentliche, d.h. deutliche Verbesserung oder Umgestaltung des Sanierungsgebietes. Aufgrund der festgestellten städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet wurden Ziele und Zwecke der Sanierung für das ISEK-Gebiet entwickelt und ein städtebaulicher Rahmenplan (ISEK-Plan) sowie die damit verbundene Kosten- und Finanzierungsübersicht i.S.d. § 149 BauGB aufgestellt. Hiernach zielen, neben den öffentlichen Maßnahmen, die Maßnahmen insbesondere auf eine wesentliche Verbesserung mit der Durchführung der Modernisierung/ Instandsetzung der baulichen Anlagen im Rahmen einer erhaltenden Sanierung ab.
Einheitliche Vorbereitung i.S.d. § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB - Voraussetzung erfüllt	Die einheitliche Vorbereitung ist Wesensmerkmal einer städtebaulichen Sanierung. Durch sie werden mithilfe der städtebaulichen Rahmenplanung (ISEK-Plan) die zum Teil verschiedenartigen Einzelmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes auf ein einheitliches Ziel ausgerichtet, aufeinander abgestimmt und miteinander verflochten. Der Begriff der einheitlichen Vorbereitung schließt nicht aus, dass sich die Zielvorstellungen im Verlauf einer Sanierungsmaßnahme ändern, vor allem aber konkretisieren können. Für eine einheitliche Durchführung werden, ergänzend zu den Zielen des ISEKs, allgemeine Ziele und Zwecke der Sanierung entwickelt und eine in sich abgestimmte Rahmenplanung erarbeitet. Die einheitliche Vorbereitung berücksichtigt vor allem auch die Beteiligung und Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB), der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) einschließlich der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, schließlich aber auch die kommunalpolitische Umsetzung in der Kreisstadt. Die Voraussetzungen der einheitlichen Vorbereitung liegen vor.
Zügige Durchführung i.S.v. § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB - Voraussetzung erfüllt	Das Erfordernis der zügigen Durchführung ergibt sich aus der Sachnatur der Sanierungsmaßnahmen, die der Behebung städtebaulicher Missstände dienen und damit für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung von Bedeutung sind. Sie verpflichtet die Kreisstadt, die vom Gesetz gegebenen Möglichkeiten, sobald und soweit erforderlich, anzuwenden. Sie übergibt der Kreisstadt die Verantwortung für die gesamte Sanierungsmaßnahme, auch wenn sie nicht alle Maßnahmen selbst durchzuführen hat. Eine zügige Durchführung der Sanierung ist insbesondere nur durch die Beteiligung und Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) gewährleistet. Insbesondere die Grundstückseigentümer, die die Modernisierung/ Instandsetzungen der baulichen Anlagen durchführen, haben einen erheblichen Einfluss auf die zügige Durchführung der Sanierung. Es besteht die Annahme, dass eine positive Einstellung zur Sanierung und eine hohe Mitwirkungsbereitschaft besteht. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht dient als Nachweis der Finanzierbarkeit innerhalb eines absehbaren Zeitraums. Sie belegt nach dem Stand der Planung die zügige Durchführung der Sanierung und ist Voraussetzung für die Fördermittelakquise. Sie hat dabei die wichtige Aufgabe, das Gebot der zügigen Durchführung (§ 136 Abs. 1 BauGB) und seine Umsetzung kontinuierlich zu überprüfen. Schwerpunkt der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im zukünftigen Sanierungsgebiet soll - neben öffentlichen Maßnahmen, für die Fördergelder bereitstehen - die Durchführung von Modernisierung/ Instandsetzungen von baulichen Anlagen, deren Kosten die Eigentümer tragen, sein. Auf § 177 BauGB wird verwiesen. Die Dauer der Sanierungsmaßnahme ist zeitlich durch die Anwendung des Sanierungsrechts auf den Zeitpunkt von der Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 Abs. 3 BauGB) bis zur Aufhebung der förmlichen Gebietsfestlegung (§ 162 BauGB) begrenzt.
Öffentliches Interesse i.S.v. § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB - Voraussetzung erfüllt	Das öffentliche Interesse ist nicht bereits mit dem Nachweis der städtebaulichen Missstände gegeben, sondern muss als weiteres Merkmal hinzutreten, damit das Sanierungsrecht angewendet werden kann. Im öffentlichen Interesse müssen sowohl die einheitliche Vorbereitung als auch die zügige Durchführung liegen. Als öffentliches Interesse kommen alle im Katalog des § 1 Abs. 6 BauGB genannten städtebaulichen Belange in Frage. Es reicht ein qualifiziertes, d.h. hier ein örtliches öffentliches Interesse aus. Die Durchführung der betreffenden Maßnahme muss für die Kommune eine besondere Bedeutung haben. Insbesondere die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Stadtteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, die Beachtung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, der erhaltenswerten Stadtteile und Belange des Umwelt- und Klimaschutzes sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen Ziele und Zwecke der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sein.

Voraussetzungen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes

Rechtsgrundlage	Beschreibung
	Es hat sich als notwendig erwiesen, dass zum einen eine einheitliche Planungskonzeption für das Sanierungsgebiet aufzustellen ist, zum anderen auch, dass die Maßnahmen mit Nachdruck in einem überschaubaren Zeitraum abzuwickeln sind. Die Durchführung der Gesamtmaßnahmen des Besonderen Städtebaurechts hat für die Kommune eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Beseitigung oder Behebung der städtebaulichen Missstände, die in funktionaler und substanzieller Hinsicht auftreten, dass sanierungsbedingte Einzelmaßnahmen, die auf eine Verbesserung oder Umgestaltung des Gebietes abzielen, erforderlich sind. Hierbei bilden, neben den im ISEK zuvor genannten Maßnahmen, die Beseitigung und Behebung der inneren und äußeren substanziellen Missstände durch Modernisierung und Instandsetzung einer Vielzahl der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen einen Schwerpunkt. Es liegt hiermit für die Kreisstadt ein qualifiziertes, d.h. ein örtliches öffentliches Interesse, vor. Die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung liegt im öffentlichen Interesse.
Sozialplan § 140 Nr. 6 BauGB - Voraussetzung erfüllt	Der Sozialplan nach § 180 BauGB dient dazu, sozial nachteilige Folgen bei der Durchführung städtebaulicher Maßnahmen möglichst zu vermeiden oder zu mildern. Die Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans ist eine Aufgabe der Kommune im Rahmen der Vorbereitung der Sanierung (§ 140 Nr. 6 BauGB). Aus den Ergebnissen des ISEK-Berichts mit den Vorbereitenden Untersuchungen, insbesondere unter Einschluss der beabsichtigten Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes, des städtebaulichen Rahmenplanes (ISEK) und den hieraus resultierenden Ordnungs- und Baumaßnahmen sowie nach Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) und der Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB), sind keine nachhaltigen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen erkennbar. Insofern entfällt die Verpflichtung der Kreisstadt zur Aufstellung eines Sozialplans.
Abwägung der öffentlichen und privaten Belange § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB - Voraussetzung erfüllt	Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Abwägungsklausel findet vorwiegend im Rahmen von Planungen Anwendung. Da das Abwägungsgebot für die Bauleitplanung unberührt bleibt (§ 1 Abs. 7 BauGB), wirkt sich das sanierungsrechtliche Abwägungsgebot v.a. auf städtebauliche Planungen anderer Art (z.B. städtebaulicher Rahmenplan) aus. Der Sammlung des Abwägungsmaterials dienen insoweit Beteiligungen (§§ 137–139 BauGB) und die vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB). Auch der Erlass einer Sanierungssatzung setzt eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange voraus. Die Abwägung muss sich jedoch nur auf die allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen beziehen, wozu auch die Finanzierbarkeit des Sanierungskonzepts gehört. Eine Abwägung gemäß § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB setzt u.a. die Beteiligung der Betroffenen (§ 137 BauGB) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) voraus. Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Ausweisung des Sanierungsgebietes und die Realisierung der Rahmenplanung (ISEK) sprechen.
Bericht über die Gründe, die die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete rechtfertigen	Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen fließen als Bestandteil in diesen Bericht mit ein. In dieser Unterlage sollen insbesondere auf der Grundlage der ggf. aktualisierten Ergebnisse, insbesondere nach Vorliegen der Stellungnahme der höheren Verwaltungsbehörde, der Billigung der vorläufigen Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen durch den Stadtrat, der Beteiligung der Betroffenen (§ 137 BauGB) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) die sanierungsrechtliche Abwägung erfolgen.
Laufende Erfolgskontrolle	Es wird nach förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes empfohlen, im Laufe der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen Erfolgskontrollen durchzuführen (z.B. durch Auswertung der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen). Es ist ratsam, Stärken und Schwächen der Entwicklungen zu ermitteln und die Maßnahmen des städtebaulichen Rahmenplans (ISEK) nach Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger fortzuschreiben.

KERN PLAN

Herausgeber/ Impressum:	Kernplan GmbH · Dipl.-Ing. Hugo Kern · Dipl.-Ing. Sarah End Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen · Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70 · www.kernplan.de · info@kernplan.de
Auftraggeber:	Kreisstadt Merzig · Brauerstraße 5 · 66663 Merzig · www.merzig.de · stadt@merzig.de
Bildnachweis:	Kernplan GmbH, stock.adobe.com, KI: Kernplan GmbH
Rechte:	Vervielfältigung, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH

ISEK Erweiterung Innenstadt

RAHMENPLAN

Lageplan (Quelle: ZORA, LVGL)

Hinweis:

Der Rahmenplan enthält im Bereich des Christian-Kretzschmar-Platzes, Brauerstraße und St.-Médard-Platz eine Abbildung von HDK Dutt & Kist GmbH (Entwurf, Stand: 16.07.2024) sowie im Bereich des Gustav-Regler-Platzes von HDK Dutt & Kist und arus GmbH (Entwurf, Stand: Oktober 2019).

M1: Zukunftsfähige Entwicklung der „Neuen Mitte Merzig"

a. Neugestaltung und Aufwertung des Christian-Kretzschmar-Platzes zu einem nachhaltigen und klima-smarten Stadtplatz: multifunktional nutzbar mit Aufenthalts- und Ruhezonen (u.a. Außenbereich Gastronomie, Sitzbänke), Anlage von Grünstreifen/ mobiles Grün, Pflanzung klimaresistenter Bäume, Optimierung Ausstattung (Anschlüsse, Ladestationen für Elektromobilität), Mikro-Mobility-Hub, Ordnung ruhender Verkehr

b. Entwicklung Begegnungszone „Merziger Boulevard": Umgestaltung der zentralen Verkehrsachse im Stadtzentrum (Brauerstraße) als „Begegnungszone/ Verbinder, Geschäftsstraße", (z.B. Nivellierung Straßenraum, Bodenbelagswechsel, Verwendung einzelner Verkehrsberuhigungselemente) zur Attraktivitätssteigerung für Fußgänger und Radfahrer (Verkehrsplanung mit freiraumplanerischen Aspekten), Verbindung mit Schamier Bereich Stadthalle/ Stadtpark

c. Neugestaltung und Attraktivierung Rathausplatz: Entsiegelung und Umgestaltung Rathausplatz als multifunktionale, attraktive Platzfläche mit hoher Aufenthaltsqualität: u.a. smarte Sitz-/ Verweilmöglichkeite, wasserdurchlässiger Belag (z.B. Edelsplitbelag mit Kunstharz), verstärkter Einsatz grüngestalterischer Elemente, Baumpflanzungen, vertikale Gärten, mobile Pflanzkästen, grünes Dach (z.B. Rankenbepflanzungen), Illumination, Optimierung Ausstattung (Anschlüsse für Feste)

d. Schaffung weiterer innerstädtischer Begegnungsplätze: Anlage attraktiver Aufenthaltsbereiche im Eingangsbereich zur Fußgängerzone sowie im Kreuzungsbereich Brauerstraße/ Bahnhofstraße (St.-Médard-Platz) (u.a. Einsatz grüngestalterischer Elemente, Schaffung von Sitz-, Kommunikations- und Verweilmöglichkeiten, Illumination), Verknüpfung der Bereiche über Brauerstraße mit dem Kretzschmar-Platz und der „Neuen Mitte" - Schaffung innerstädtischer Begegnungsplätze (z.B. Pocket-Park)

e. Neuentwicklung ehem. Markthallenareal: Entwicklung und Umsetzung eines innerstadtverträglichen und klimagerechten Nachnutzungskonzeptes für das Areal der ehem. Markthalle, ggf. Rückbau und Schaffung von Planungsrecht, Errichtung einer städtebaulichen Dominante zur Fassung des Areals

f. Entwicklung einer zukunftsfähigen Fußgängerzone 3.0: Durchführung von Werbekampagnen, (Standort-/Marketing, Entwicklung thematischer Modellprojekte, Onlineplattform Innenstadt und Onlinezusammenschlüsse des Merziger Handels, Ansiedlung Start-Ups und Pop-up-stores, Dynamisches Leitsystem, Durchführung von Aktionen in der Fußgängerzone, Innenstadtbranding, Gewerbeflächenmanagement, Maßnahmen zur Attraktivierung der historischen Innenstadt Merzig (Altstadt) als Ort zum Wohnen, Leben und Arbeiten (z.B. besondere Wohnformen für junge Leute, barrierefreies Wohnen in zentraler Lage)

g. Gestalterische Aufwertung und Attraktivierung der Fußgängerzone: Bepflanzung als Schattenspender und zur Reduzierung städtischer Hitzeinseln, Regenwassersammelsysteme, durchlässige Pflasterungen zur Reduzierung von Oberflächenabfluss und Wiederverwendung („Schwammstadt"), Einsatz von Smart-City-Technologien für effiziente Energieverwaltung (smarte Sitzbänke, etc.), Betonung als gestalterische Einheit mit Begegnungs-Bereich (Geschäftsstraße) im Bereich der Brauerstraße

h. Weiterentwicklung des Beschilderungskonzeptes für das Stadtzentrum (einheitliches Design, mehrsprachig); ggf. Ergänzung durch digitale/ interaktive Elemente

M2: Neugestaltung Gustav-Regler-Platz

a. Nachhaltige und zukunftsorientierte Neugestaltung Gustav-Regler-Platz: attraktive Gestaltung zur Steigerung der Aufenthaltsqualität als multifunktionale Platzfläche: verstärkter Einsatz grüngestalterischer Elemente (z.B. Vegetationsschollen), Schaffung von Sitz-, Kommunikations- und Verweilmöglichkeiten (Panoramabank, mobile Sitzmöbel, Sitzstufenanlage, Nordurferbänke), Barrierefreiheit, Naturbereich mit temporärer Kunst, Verwendung umweltfreundlicher sowie langlebiger und recycelbarer Materialien für Wege, Sitzgelegenheiten und andere Infrastrukturelemente, Installation von Solarleuchten und Nutzung erneuerbarer Energiequellen für die Beleuchtung, Beachtung der Hochwasserthematik

b. Entwicklung „Seffersbach-Quartier": Entwicklung und Umsetzung eines verträglichen und klimagerechten Nutzungskonzeptes für das Seffersbach-Quartier, ggf. Rückbau und Schaffung von Planungsrecht, Raumkanten in Richtung Gustav-Regler-Platz (heute „Hinterhof-Situation"), Förderung von städtebaulich bedingtem Mehraufwand

c. Anlage einer attraktiven, grünen Freiraumachse: zwischen Josefstraße, Gustav-Regler-Platz und Saarpark, u.a.: Erlebbarmachung Seffersbach, Integration Mühlrad in Bachlauf, Verbesserung der Zugänglichkeit und Aufenthaltsqualität (z.B. Anlage von Sitzstufen), Einbindung des Uferbereiches, Umgestaltung „Am Werthchen", Attraktivierung und Aufwertung der bestehenden Fußwegeverbindung, Beachtung des Themas „Hochwasserschutz"

M3: Aufwertung und Gestaltung innerstädtischer Platzbereiche

Aufwertung der Parkplätze Johann-Heinrich-Kell-Platz, Wagnerstraße, Schwarzenbergstraße und Mahringers Gäßchen: (Teil-)Entsiegelung und Intensivierung Begrünung (wassergebundene Wegedecke, Anlage von Grünstreifen, Pflanzung klimaresistenter Bäume), Ordnung ruhender Verkehr, Optimierung Ausstattung (Ladestationen für Elektroautos und E-Bikes)

M4: Verkehrsräume als „Verbinder" und Begegnungszonen

a. Gestaltung und Betonung Innenstadt-Eingang im Bereich der Brauerstraße: z.B. durch Bodenbelagswechsel in Kombination mit Querungshilfen, Betonung durch Grünstrukturen (Baumtore)

b. Aufwertung Hauptverkehrsstraße Im Senkelchen/ Am Viehmarkt: funktionale und gestalterische Aufwertung Straßenraum (Möblierung, Straßenbeleuchtung, Straßenraumbegrünung), Anlegen von Querungshilfen, Betonung von Kreuzungsbereichen (z.B. Bodenbelagswechsel), alleeartige Begrünung

c. Schaffung einer attraktiven, grünen Fuß- und Radwegeverbindung von der Rieffstraße kommend über den Bereich des „ehem. Bauhofs" zur Neuen Mitte und weiter über die Fußgängerzone und den Gustav-Regler-Platz bis hin zum Freizeit-, Sport- und Naherholungsareal westlich der Bahnlinie (Stadtpark) und weiter zum Saarpark (Brücke), gestalterische Anbindung „Neue Mitte" an Fußgängerzone

M5: Klima & Ökologie

a. Entwicklung klimagerechte Innenstadt: Förderung von Maßnahmen zur Durchgrünung der City (z.B. Dach-/ Fassadenbegrünungen, Eingrünung der straßenzugewandten Gebäudevorflächen), zur Nutzung erneuerbarer Energien, Entsiegelungsprogramm, etc.

b. Pflanzkatalog: Erstellung Pflanzkatalog, z.B. bei Neuanpflanzungen/ -planungen trockenresistente Baumarten/ Pflanzen sowie keine ozonsteigernden Pflanzen vorsehen

Sonstige Maßnahmen

- Ausweisung Sanierungsgebiet, Sanierungsberatung
- Entwicklung Modernisierungsrichtlinie und aktive Förderung privater Sanierungsmaßnahmen
- Fortführung und Ergänzung der Leitlinien „nachhaltiges Bauen" für Investoren (z.B. Regenwassermanagement, Wasserbilanz)
- Vitalisierungsprogramm, Silhouettenreparatur und Aufwertung Gebäudevorflächen, Verfügungsfonds
- Illuminationskonzept, Beschilderungskonzept, Möblierungskonzept
- Leerstands-/ Vitalisierungsmanagement
- Fortschreibung Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Merzig
- Umnutzung gewerblicher Leerstände in Wohnraum außerhalb zentraler Versorgungsbereich, Stärkung Gastronomie-Schwerpunkt im Bereich Trierer Straße

Legende

- ISEK-Gebietskulisse „Wachstum und nachhaltige Erneuerung"
- Gebietskulisse Städtebauförderung-Gesamtmaßnahme „Merzig Innenstadt (West)"
- zentraler Versorgungsbereich
- denkmalgeschützte Gebäude
- Attraktivierung/ Anlegen Wegeverbindung - Verknüpfung Innenstadt, Altstadt, Saarpark, Rieffstraße

Weitere Maßnahmen, siehe Planbeschriftung.

ISEK Erweiterung Innenstadt, Kreisstadt Merzig

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept im Förderprogramm „Wachstum und Nachhaltige Erneuerung"

ENTWURF

Im Auftrag der Kreisstadt Merzig
Brauerstraße 5 · 66663 Merzig
www.merzig.de · stadt@merzig.de

0 10 100 200

Maßstab 1:1.000 im Original

Stand: 04.04.2025

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH
Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen · www.kernplan.de
Fon: 0 68 25 / 40 41 07 - 0 · Email: info@kernplan.de

Kosten- und Finanzierungsübersicht - ISEK „Erweiterung Innenstadt“ Merzig

Nr.	Einzelmaßnahmen	grober Kostenrahmen (brutto)		grober Kostenrahmen über 15 Jahre (brutto)		Gesamtmaßnahme Städtebauförderung		Priorität und Kostenverteilung		Projektzustimmung Ministerium
						WNE "Merzig Innenstadt (West)"	WNE "Merzig Zentrum"	kurzfristig 1 - 2 Jahre	mittelfristig 3 - 5 Jahre	
Maßnahme 1: Zukunftsfähige Entwicklung der „Neuen Mitte Merzig“										
M1.a	Neugestaltung und Aufwertung des Christian-Kretzschmar-Platzes zu einem nachhaltigen und klima-smarten Stadtplatz	3.150.000	€	-	-	X		X		
M1.b	Entwicklung Begegnungszone „Merziger Boulevard“	in M1a enthalten		-	-	X		X		
M1.c	Neugestaltung und Attraktivierung Rathausplatz	350.000	€*	-	-		X		X	
M1.d	Schaffung weiterer innterstädtischer Begegnungsplätze (u. a. St.-Médard-Platz)	in M1a enthalten		-	-	X		X		
M1.e	Neuentwicklung ehem. Markthallenareal	Kosten derzeit nicht bezifferbar, Privatinvestition		-	-	X			X	
M1.f	Entwicklung einer zukunftsfähigen Fußgängerzone 3.0	Kosten derzeit nicht bezifferbar		-	-		X	X	X	
M1.g	Gestalterische Aufwertung und Attraktivierung der Fußgängerzone	500.000	€*	-	-		X	X	X	
M1.h	Erstellung eines Beschilderungskonzeptes	50.000	€	-	-	X	X	X	X	
Gesamtkosten – M1: Zukunftsfähige Entwicklung der „Neuen Mitte Merzig“		**4.050.000,00 €**								
Maßnahme 2: Neugestaltung Gustav-Regler-Platz										
M2.a	Nachhaltige und zukunftsorientierte Neugestaltung Gustav-Regler-Platz	1.850.000	€	-	-		X	X	X	
M2.b	Entwicklung „Seffersbach-Quartier“	Kosten derzeit nicht bezifferbar, Privatinvestition		-	-		X		X	
M2.c	Anlage einer attraktiven, grünen Freiraumachse	500.000	€	-	-	X	X	X	X	
Gesamtkosten – M2: Neugestaltung Gustav-Regler-Platz		**2.350.000 €**								
Maßnahme 3: Aufwertung und Gestaltung innerstädtischer Platzbereiche										
M3	Aufwertung der Parkplätze Johann-Heinrich-Kell-Platz, Wagnerstraße, Schwarzenbergstraße und Mahringers Gäßchen			-	-		X		X	
	Johann-Heinrich-Kell-Platz	230.000	€	-	-		X		X	
	Parkplatz Wagnerstraße	520.000	€	-	-		X		X	
	Parkplatz Schwarzenbergstraße	190.000	€	-	-		X		X	
	Parkplatz Mahringers Gäßchen	150.000	€	-	-		X		X	
Gesamtkosten – M3: Aufwertung und Gestaltung innerstädtischer Platzbereiche		**1.090.000 €**								
Maßnahme 4: Verkehrsräume als „Verbinder“ und Begegnungszonen										
M4.a	Gestaltung und Betonung Innenstadt-Eingang im Bereich der Brauerstraße	200.000	€	-	-	X		X		
M4.b	Aufwertung der Straße „Am Viehmarkt“/ „Im Senkelchen“	550.000	€	-	-		X	X	X	
M4.c	Schaffung einer attraktiven, grünen Fuß- und Radwegeverbindung	Kosten sind bereits in vorangegangenen Maßnahmen enthalten	€	-	-	X	X	X	X	
Gesamtkosten – M4: Entwicklung Konzentrationsbereich Sportinfrastruktur		**750.000 €**								
Maßnahme 5: Klima und Ökologie										
M5.a	Entwicklung klimagerechte Innenstadt	Kosten können zum jetzigen Zeitpunkt nicht beziffert werden	€	-	-	X	X	X	X	
M5.b	Pflanzkatalog	10.000	€	-	-	X	X	X		
Gesamtkosten – M5: Klima und Ökologie		**10.000 €**								
Sonstige Maßnahmen										
M6	Ausweisung eines Sanierungsgebietes, Sanierungsberatung									
	Ausweisung eines Sanierungsgebietes	Kosten sind im Rahmen der Erstellung des ISEKs enthalten	€	-	-	X	X	X		
	Sanierungsberatung	600	€/Gebäude	60.000	€**	X	X	X	X	
M7	Entwicklung einer Modernisierungsrichtlinie und aktive Förderung privater Sanierungsmaßnahmen									
	Entwicklung einer Modernisierungsrichtlinie	15.000	€	-	-	X	X	X		
	aktive Förderung privater Sanierungsmaßnahmen	30.000	€/a	150.000	€	X	X	X	X	
M8	Fortführung und Ergänzung der Leitlinien „nachhaltiges Bauen“ für Investoren	15.000	€	-	-	X	X	X	X	
M9	Vitalisierungsprogramm, Silhouettenreparatur und Aufwertung Gebäudevorflächen									
	Auflegung eines Vitalisierungsprogramms sowie weiterer kommunaler Förderprogramme (Silhouettenreparatur, Aufwertung von Gebäudevorflächen)	30.000	€/a	150.000	€	X	X	X	X	
	Einrichten eines Verfügungsfonds	15.000	€/a	75.000	€	X	X	X	X	
M10	Illuminationskonzept, Beschilderungskonzept, Möblierungskonzept									
	Erabeitung eines Illuminationskonzeptes	40.000	€	-	-	X	X	X	X	
	Erabeitung eines Beschilderungskonzeptes	in M1h enthalten	€	-	-	X	X	X	X	
	Erabeitung eines Möblierungskonzeptes	20.000	€	-	-	X	X	X	X	
M11	Leerstands-/ Vitalisierungsmanagement									
	Einrichten einer Stelle für einen Leerstands-/ Vitalisierungsmanager für die Gesamtstadt Merzig	Kosten derzeit nicht bezifferbar	€	-	-	X	X	X	X	
M12	Fortschreibung Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Merzig	22.015	€	-	-	X				
M13	Umnutzung gewerblicher Leerstände in Wohnraum außerhalb zentraler Versorgungsbereich, Stärkung Gastronomie-Schwerpunkt im Bereich Trierer Straße									
	Auflegung eines Förderprogramms zur Umnutzung von gewerblichen Leerständen in Wohnraum im nördlichen Bereich der ISEK-Gebietskulisse außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs	30.000	€/a	150.000	€		X	X	X	
	Auflegung eines Förderprogramms zur Förderung von gastronomischen Nutzungen im Bereich der Fußgängerzone in der Trierer Straße sowie entlang des Seffersbachs	30.000	€/a	150.000	€		X	X	X	
Gesamtkosten – Sonstige Maßnahmen		**847.015 €**								
Gesamtkosten		**9.097.015 €**								
Davon Gesamtkosten WNE "Merzig Innenstadt (West)" * **		**3.648.265 €**								
Davon Gesamtkosten WNE "Merzig Zentrum" ** **		**5.453.750 €**								

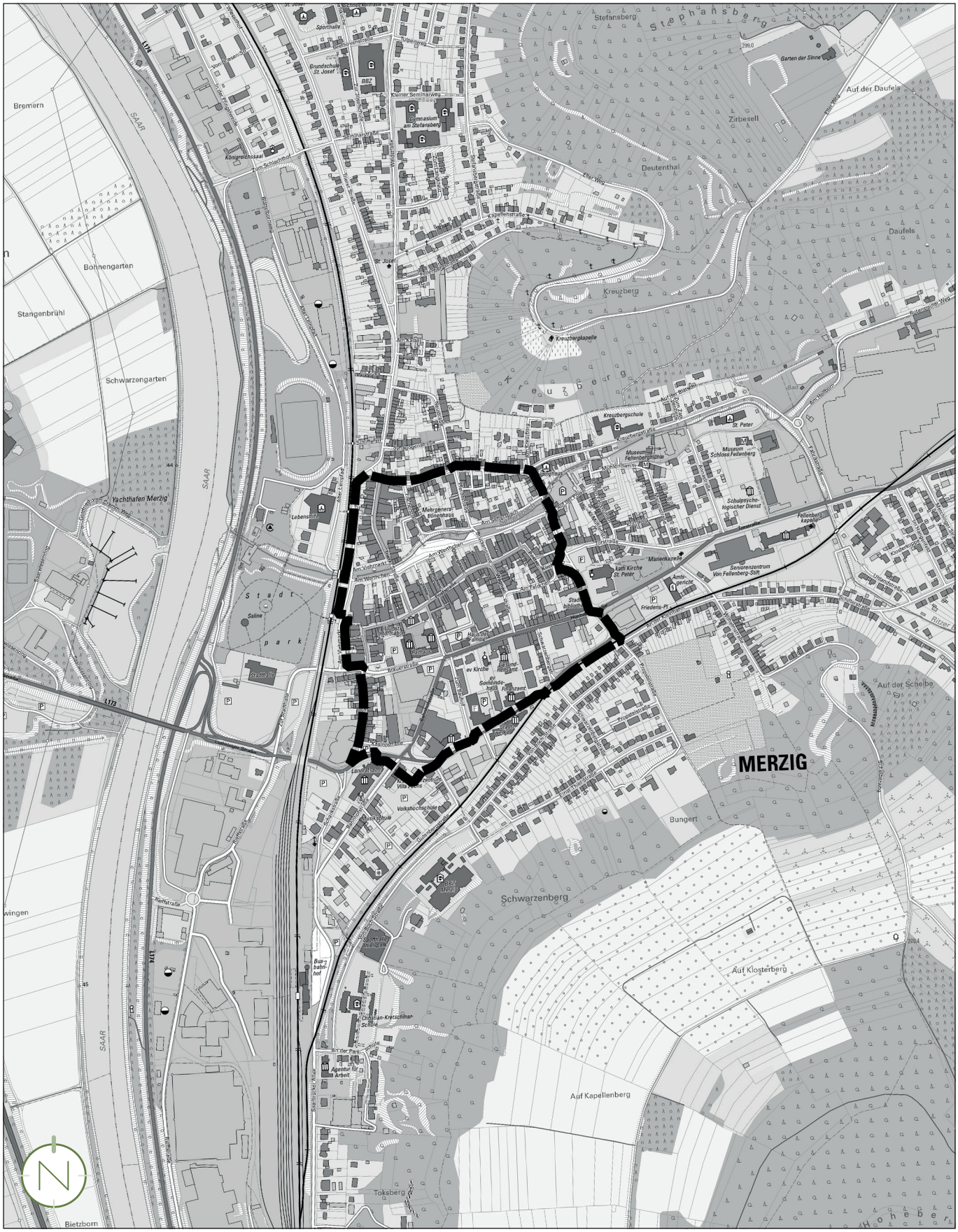
* Bei der Ermittlung der voraussichtlichen Kosten wird davon ausgegangen, dass die Gestaltung nur punktuell bzw. in Teilbereichen erfolgt
** Es wird davon ausgegangen, dass max. 25 % der innerhalb des Gebietes liegenden Gebäude die Beratung in Anspruch nehmen
*** Bei gebietsübergreifenden Maßnahmen wurden die Kosten aufgrund der Flächengröße anteilig mit 1/4 angenommen
**** Bei gebietsübergreifenden Maßnahmen wurden die Kosten aufgrund der Flächengröße anteilig mit 3/4 angenommen

Kostenannahmen:			zzgl. Pauschal 20 % Planungs- und Nebenkosten		zzgl. 19 % MwSt
Höherwertige Platzgestaltung	**500,00**	**€/m2**	**600**	**€/m2**	**714 €/m2**
Platzgestaltung (Standard)	**250,00**	**€/m2**	**300**	**€/m2**	**357 €/m2**
höherwertige Straßenraumgestaltung	**400,00**	**€/m2**	**480**	**€/m2**	**571,2 €/m2**

Lagepläne, o.M.

Geltungsbereich des Untersuchungsgebietes zum ISEK „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