

2025/0616

Beschlussvorlage

öffentlich



Verlängerung des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) "Klosterkuppe"

<i>Dienststelle:</i> 311 Stadtplanung und Umwelt	<i>Datum:</i> 06.10.2025
<i>Beteiligte Dienststellen:</i>	

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

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat beschließt, dem Antrag des Vorhabenträgers auf Verlängerung des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) „Klosterkuppe“ gemäß § 12 BauGB stattzugeben.

Die Laufzeit des Vertrags wird um fünf weitere Jahre verlängert. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Schritte zur formgerechten Vertragsänderung in die Wege zu leiten.

Sachverhalt

Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) „Klosterkuppe“ wurde am 10.09.2017 zwischen der Kreisstadt Merzig und dem AWO Landesverband Saarland e.V. als Vorhabenträger geschlossen.

Der Vorhabenträger beabsichtigte im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans die Errichtung eines Seniorenzentrums mit 109 Plätzen sowie die Entwicklung eines genossenschaftlichen Wohnprojekts mit 17 Wohneinheiten, einschließlich einer Wohngruppe. Die Bezugsfertigkeit des Gesamtvorhabens sollte gemäß bestehendem Durchführungsvertrag innerhalb von 24 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung erreicht sein.

Auf Antrag des Vorhabenträgers wurde am 12.09.2023 die 1. Änderung des Durchführungsvertrags vereinbart. Hierin wurde festgehalten, dass die Umsetzung des Vorhabens aus dem Ursprungsvertrag („Genossenschaftliches Wohnen“) bis zum 31.12.2025 bezugsfertig fertigzustellen sei.

Während das Seniorenzentrum bereits realisiert wurde liegt für den Teilbereich des genossenschaftlichen Wohnens bislang keine konkrete Planung vor. Dennoch betont der Vorhabenträger sein weiterhin starkes Interesse an der Realisierung auch dieses Projektteils und hat daher um eine erneute Verlängerung der vertraglich festgelegten Umsetzungsfrist um fünf Jahre gebeten.

Rechtliche Grundlage

Die rechtlichen Voraussetzungen für eine Verlängerung der Vertragslaufzeit sind gegeben. Gemäß § 12 Absatz 3a Baugesetzbuch (BauGB) können Durchführungsverträge grundsätzlich geändert werden. Eine Verlängerung der Laufzeit ist von dieser Änderungsmöglichkeit ausdrücklich umfasst.

Weder aus dem Wortlaut des § 12 BauGB noch aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben sich Hinderungsgründe, die einer Verlängerung entgegenstehen. Die Entscheidung über eine solche Vertragsänderung liegt in der Zuständigkeit des Stadtrats.

Städtebauliche Bewertung und Begründung

Aus städtebaulicher Sicht ist die beantragte Verlängerung sachlich gerechtfertigt. Die mit dem Bebauungsplan verfolgten Zielsetzungen bleiben weiterhin bestehen, auch wenn die Realisierung nicht vollständig im ursprünglich vorgesehenen Zeitraum erfolgt ist. Eine Verlängerung des Zeitrahmens trägt zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und zur vollständigen Umsetzung des Vorhabens bei.

Das Projekt leistet einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung und Nachverdichtung in einem rückwärtigen innerstädtischen Bereich, der durch die Schillerstraße und die Bahntrasse Merzig-Losheim begrenzt wird. Die vorgesehene Nutzung als Sondergebiet für soziale Einrichtungen auf einer innerstädtischen Grünfläche entspricht den aktuellen Anforderungen an die nachhaltige Flächennutzung, insbesondere vor dem Hintergrund des weiterhin angespannten Wohnungsmarkts.

Die Bedeutung des Vorhabens zeigt sich unter anderem in folgenden Aspekten:

- Es reagiert auf den demographischen Wandel und die steigende Zahl älterer sowie hilfsbedürftiger Menschen.
- Es stärkt den bereits etablierten Standort des bestehenden Altenzentrums.
- Es schafft dringend benötigten, barrierefreien Wohnraum für Menschen mit Einschränkungen.
- Es unterstützt die soziale Infrastruktur durch Wohnangebote in gemeinschaftlicher Trägerschaft.
- Es ermöglicht die Nutzung vorhandener Planungsrechte ohne Notwendigkeit neuer Verfahren.
- Es trägt durch die Investitionstätigkeit zur lokalen Wirtschaft bei und schafft Arbeitsplätze.
- Eine alternative städtebaulich sinnvolle Nutzung der Fläche ist nach Einschätzung der Verwaltung kaum möglich.

Aufgrund dieser städtebaulichen und sozialen Zielsetzungen wird empfohlen, der beantragten Verlängerung zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Auswirkungen auf das Klima:

Da bereits Planungsrecht besteht, sind durch die Verlängerung des Vertrages keine weiteren Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Anlage/n

Keine

