

2025/0617

Beschlussvorlage
öffentlich



Einleitung Vorbereitender Untersuchungen gem. § 141 BauGB zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit der Stadtteile Mechern, Mondorf und Silwingen

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

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Ö / N</i>
Ortsrat Mechern (Anhörung)	Ö
Ortsrat Mondorf (Anhörung)	Ö
Ortsrat Silwingen (Anhörung)	Ö
Bauausschuss (Vorberatung)	N
Stadtrat (Entscheidung)	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die Kreisstadt Merzig beschließt gem. § 141 Abs. 3 Satz 1 BauGB für die in der beige-fügten Anlage abgegrenzten Untersuchungsbereiche für die Stadtteile Mechern, Mondorf und Silwingen die Einleitung „Vorbereitender Untersuchungen“ i.S.d. § 141 Abs. 1 BauGB.
2. Gem. § 141 Abs. 3 Satz 2 ist der Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.
3. Gem. § 137 BauGB sind die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Betroffenen an der Vorbereitung der Sanierung zu beteiligen. Die Erörterung mit den Betroffenen sollte möglichst frühzeitig erfolgen. Gem. § 138 BauGB sind die Vorgenannten verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist. Die Beteiligung soll im Rahmen von Öffentlichkeitsveranstaltungen erfolgen.
4. Gem. § 139 BauGB sind die Träger öffentlicher Belange (TöB) zu beteiligen. Dies erfolgt im Rahmen einer TöB-Beteiligung nach den Vorgaben des § 4 Abs. 2 BauGB.

Sachverhalt

In vielen Merziger Stadtteilen, so auch in Mechern, Mondorf und Silwingen, zeigen sich die typischen Strukturprobleme des ländlichen Raumes. Insbesondere die Ortskerne sind gleichzeitig Visitenkarte, aber oftmals auch Problemlage der ländlichen Stadtteile. Der demografische Wandel und auch gesellschaftliche Veränderungen haben sowohl zu einer Zunahme von Immobilien-Leerständen, als auch zu einem Rückgang der Versorgungsinfrastruktur (Ga-

stronomie, Nahversorger, Dienstleistungsangebote etc.) geführt. Gerade die am stärksten betroffenen Gebäude in den Altortbereichen sind auf Grund ihres baulichen Zustandes meist wenig attraktiv für potenzielle Käufer. Die Bausubstanz entspricht oft nicht zeitgemäßen Anforderungen. Vielerorts besteht Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf der Gebäude, sowohl was die „Hülle“ der Gebäude anbelangt (Fassade, Dach) als auch im Gebäudeinneren (Barrierefreiheit, Energieeffizienz etc.).

Die Ausweisung als Sanierungsgebiet ist oftmals ein geeignetes Mittel, um für Gebäudeeigentümer durch die entsprechenden steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten Anreize zu schaffen, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an ihren Häusern durchzuführen. Dies kann einen wesentlichen Beitrag zur Aufwertung der Ortskerne liefern. Die Ziele bei der Ausweisung von Sanierungsgebieten sind, die Stadtteile als Wohnstandort zu stärken und private Akteure zu mobilisieren.

Ebenso besteht die Möglichkeit, Fördermittel aus der Städtebauförderung zu erhalten. Die finanzielle Zuwendung erfolgt nach Beantragung als nicht rückzahlbare Zuweisung aus einem Bund-Länder Topf (2/3 aus finanziellen Mitteln des Bundes und des Landes und zu 1/3 aus kommunalen Mitteln).

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

Da die Ausweisung von Sanierungsgebieten nicht willkürlich erfolgen darf, müssen sowohl Erfordernis als auch der Zweck der Sanierung erfasst und transparent dargelegt werden. Gemäß §§ 140 und 141 BauGB sind daher vor der förmlichen Festsetzung von Sanierungsgebieten entsprechende vorbereitende Untersuchungen durchzuführen, um so Beurteilungsgrundlagen für die Notwendigkeit von Sanierungsmaßnahmen zu erhalten.

Die Vorbereitung der Sanierung gemäß § 140 BauGB beginnt mit dem Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Absatz 3 BauGB. Mit diesem Beschluss wird das förmliche Verfahren zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes eingeleitet.

Mit dem Beschluss erfolgt auch die Festlegung eines Untersuchungsgebiets, welche Kenntnisse über die grundsätzliche Sanierungsbedürftigkeit des betroffenen Bereichs voraussetzt.

Diese Kenntnisse stützen sich auf das bereits beschlossene Integrierte Dorfentwicklungskonzept (IDEK) für die Stadtteile Mechern, Mondorf und Silwingen. Die im Rahmen des IDEK gewonnenen Ergebnisse bilden eine wesentliche Grundlage für die vorbereitenden Untersuchungen. Im Rahmen des IDEK wurden bereits folgende Anhaltspunkte für eine städtebauliche Sanierungsbedürftigkeit festgestellt:

- Mittlerer bis hoher Modernisierungsbedarf von öffentlichen Einrichtungen und einzelner privater Gebäude
- Funktionale Mängel infolge von Leerständen.
- Mobilitätsdefizite durch fehlende Verkehrsberuhigung, mangelnde Barrierefreiheit und unzureichende Mobilitätsangebote.
- Mangelnde Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Keine stationären Grundversorger (Supermärkte, Dorfläden, Apotheken oder Arztpraxen).

Lagepläne zu den einzelnen Untersuchungsgebieten der Stadtteile Mechern, Mondorf und Silwingen zur Vorbereitenden Untersuchung ist dieser Vorlage als Anlagen beigefügt. Ebenso ist die Städtebauförderrichtlinie des Saarlandes (StbFRL) in der Fassung vom 11. Juni 2024 (Amtsbl. I S. 577) als Anlage beigefügt.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Auswirkungen auf das Klima:

keine

Anlage/n

- 1 Abgrenzung Untersuchungsgebiet Mechern (öffentlich)
- 2 Abgrenzung Untersuchungsgebiet Mondorf (öffentlich)
- 3 Abgrenzung Untersuchungsgebiet Silwingen (öffentlich)