

Bebauungsplan „Bereich Ostbahnhof“ im Stadtteil Merzig; öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 BauGB

<i>Dienststelle:</i> 311 Stadtplanung und Umwelt	<i>Datum:</i> 10.02.2026
<i>Beteiligte Dienststellen:</i> Ortsvorsteher/in Merzig	

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

Beschlussvorschlag

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil und der Begründung, wird gebilligt und
2. der Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB, zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der gleichzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB, sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB, zugestimmt.

Sachverhalt

Im Umfeld des ehemaligen Ostbahnhofes Merzig stehen derzeit mehrere städtebauliche Entwicklungen an.

So befindet sich, nachdem die ersten Bauabschnitte im Zuge der Ortsdurchfahrt Merzig bereits fertiggestellt wurden, momentan noch der als Los D bezeichnete Abschnitt, mit Umgestaltung der „Losheimer Straße“ im Einmündungsbereich der Straße „Zum Gipsberg“, in Planung. Hierfür hat der Landesbetrieb für Straßenwesen bereits mehrere Varianten entwickelt. Außerdem zeichnet sich durch die Aufgabe des Villeroy & Boch-Standortes im „Rotensteiner Weg“ auch eine Umgestaltung und Umnutzung der nordwestlich an den ehemaligen Ostbahnhof angrenzenden Flächen ab. Hier soll u.a. eine Option angeboten werden, nach einer möglichen Entwidmung der alte MBE-Bahntrasse, einen direkten Anschluss zu dem V & B-Areal anbieten zu können.

Darüber hinaus hat mittlerweile die MLS GmbH & Co.KG aus Trier die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flurstücke 106/35 und 106/36, welche momentan noch als Busbahnhof dienen, erworben. Die MLS GmbH & Co.KG beabsichtigt hier den Neubau einer Wohnanlage.

Um die geordnete städtebauliche Entwicklung all dieser Planungen untereinander sicherstellen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes beabsichtigt.

Hierfür hat der Stadtrat der Kreisstadt Merzig bereits in seiner Sitzung am 02.07.2025 einen entsprechenden Beschluss zur Einleitung des Verfahrens gefasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 12.408 m².

Für die Bearbeitung des Bebauungsplanes ist zwischenzeitlich das Büro ArgusConcept aus Homburg beauftragt worden.

Im nächsten Verfahrensschritt soll nun die öffentliche Auslegung der Planunterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie die gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden, erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen:

In einem separat geschlossenen Kostenübernahmevertrag hat sich die MLS GmbH & Co.KG bereits bereit erklärt, die anteiligen Kosten, entsprechend der Größe ihrer Grundstücke, für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu übernehmen.

Auswirkungen auf das Klima:

Nähere Aussagen hierzu sind in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.

Anlage/n

- 1 Entwurf des Bebauungsplans (öffentlich)
- 2 Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan (öffentlich)

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerläuterung

nach BauGB i.V.m. BauVO und PlanZVO 1990

Art der baulichen Nutzung (5 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauVO)

MU Urbanes Gebiet (6 6a BauVO)

Maß der baulichen Nutzung (5 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 16 BauVO)

Grmax 13,00 m maximale Gebäudehöhe

GRZ 0,8 Grundflächenzahl

III-SG II Anzahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (5 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §§ 22 und 23 BauVO)

offene Bauweise, abweichende Bauweise, Baugrenze

Verkehrsfliächen (5 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen, Straßengrenzlinie

Verkehrsberechtigter Bereich

Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft (5 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.1 BauGB)

Bäume - Anpflanzen, Stadterhaltung und Denkmalschutz (5 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

GSt Gemeinschaftsplatz

GSt Gemeinschaftsplatz

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

MU I III + SG GRZ 0,8

Nutzungschablone

Gebäudeabriss

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am ... die Aufhebung des Bebauungsplans „Bereich Ostbahnhof“ im beschriebenen Verfahren beschlossen (5 2 Abs. 1 und 11 a BauGB).

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am ... die Abgrenzung der Geltungsbereiche des Bebauungsplans beschlossen (5 2 Abs. 1 und 11 a BauGB).

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anmerkungen vorgelegt haben, mit Schreiben vom ... mitgeteilt (5 9 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Aufstellungsbeschluss sowie die Bekanntmachung des Bebauungsplans „Bereich Ostbahnhof“ im beschriebenen Verfahren sind durch Erlassung einer Umweltschutzverordnung § 2 Abs. 4 BauGB aufgeführt worden und es ist die Öffentlichkeit über die allgemeine Ziel- und Zwecksetzung sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet, erlegte §§ ... im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Kreisstadt Merzig.

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan „Bereich Ostbahnhof“ wurde in der Sitzung am ... von Stadtrat der Kreisstadt Merzig als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gemäß (5 30 Abs.1 BauGB):

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan „Bereich Ostbahnhof“ wurde in der Sitzung am ... von Stadtrat der Kreisstadt Merzig als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gemäß (5 30 Abs.1 BauGB):

Beteiligungsverfahren

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am ... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf der des Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom ... bis einschließlich ... im amtlichen Bekanntmachungsblatt öffentlich ausliegen (5 3 Abs. 2 BauGB).

Ausfertigung

Der Bebauungsplan „Bereich Ostbahnhof“ wird hiermit ausfertigt. Merzig, den ... Der Oberbürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans „Bereich Ostbahnhof“ sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über die Inhalt Abschrift zu erhalten ist, wurden am ... im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Kreisstadt Merzig öffentlich bekannt gegeben. Der Bebauungsplan „Bereich Ostbahnhof“ ist damit in Kraft getreten. Merzig, den ... Der Oberbürgermeister

Teil B: Textteil

Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. BauVO

1. Art der baulichen Nutzung (5 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 1 - 15 BauVO)

1.1 Zulässige Arten von Nutzungen (5 6a Abs. 2 Nrn. 1 - 5 BauVO): Wohngebäude, Geschäfte und Baugebäude, Einzelhandelsbetriebe, Service- und Dienstleistungsbetriebe, Sporteinrichtungen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 Gem. § 1 Abs. 6 BauVO wird festgesetzt: In Ur- und Neubaugebiet zusammenfassend zulässige Nutzungen: Freizeitanlagen, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind; Tankstellen, die nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (5 9 Abs. 1 BauGB und § 16 - 21 BauVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von: 2.1 Höhe baulicher Anlagen (5 9 Abs. 1 BauVO) siehe Nutzungschablone

Im MU I wird eine Höhe baulicher Anlagen festgesetzt von: Grmax = 13,00 m Die Höhe baulicher Anlagen wird ermittelt über den Abstand zwischen dem höchsten Punkt (Daukante der baulichen Anlage) und dem Niveau des Fußgängerweges in der Luchner Str. gemessen in der Mitte des Flurstücks 106/26.

2.2 Grundflächenzahl (5 9 Abs. 1 BauVO) siehe Nutzungschablone

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird in den beiden festgesetzten Urbanen Gebieten auf 0,8 festgesetzt. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Gärten und Stellplätzen mit ihren Flächenanteilen zuzüglich sind. -Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO

2.3 Zahl der Vollgeschosse (5 20 Abs. 1 BauVO) siehe Nutzungschablone

Es werden: max. 8 Vollgeschosse plus ein Staffageschoss im MU I, max. 8 Vollgeschosse im MU II festgesetzt.

3. Bauweise (5 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauVO) siehe Nutzungschablone

abweichende Bauweise im MU I offene Bauweise im MU II

Gem. § 12 Abs. 4 BauVO sind im MU I Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Gem. § 22 Abs. 2 BauVO sind im MU I (Neubau) mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

4. Überbauung Grundstücksflächen (5 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauVO) siehe Planzeichnung

Hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauVO Die Gebäude sind in 23 Abs. 3 BauVO innerhalb der im Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Flächen zu errichten. Eine Überschreitung ist erlaubt und unterhalb der Geländeoberfläche nicht zulässig.

5. Flächen für Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung anderer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (5 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauVO) siehe Planzeichnung

Gem. § 14 Abs. 1 BauVO wird festgesetzt, die Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien (soweit einschlägig) sind auch außerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig sind.

6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (5 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) siehe Planzeichnung

Hier: Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen Bereiche

7. Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft (5 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Dach- und Fassadenbegrünung: Dächer mit einer Neigung von weniger als 30° sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 10 m² mindestens teilweise zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden ist eine naturnahe Vegetation und ein Substrat mit einer Substratschicht von mindestens 30 cm. Die Begrünung ist ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Bei intensiver Dachbegrünung ist eine zusätzliche Bewässerung zulässig. Naturnahe Dachterrassen sind bis zu einem Anteil von 35 % der gesamten Dachfläche von der Begrünungspflicht ausgenommen. Nebengärten wie Gartencuben und -Gehäusen sind ebenfalls ausgenommen. Energetische Zwecke Dachflächen können mit einer Dachbegrünung kombiniert werden. Mauern und großflächige, überhöhten Terrassen, Außenwände von Gebäuden (Fläche größer 30 m²) sind mindestens zu 15 % mit geeigneten Rankgehölzen oder Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Gebäude mit weniger als 2 Wohnetagen, Gebäude nach Holz- oder Holständerbauweise und Gebäude mit gewerblicher oder handwerklicher mit einer Nutzfläche von weniger als 400m² Grundfläche sind davon ausgenommen.

7.2 Selbstbegrünung: Auf je 6 Stellplätze muss mindestens ein hochstämmiger Baum gepflanzt werden. Die Pflanzung der Bäume erfolgt entweder auf einem Stellplatz oder auf einem mindestens 3 m breiten Mittelstreifen zwischen den Stellplätzen. Der durchwurzelbare Raum soll mindestens 12 m³ betragen. Dabei ist Substrat nach FLL Bauweise I oder II zu verwenden. Weitere Anforderungen sind dem Merkblatt „Pflanzung von Bäumen in der Stadt Merzig“ zu entnehmen. Auf den Parkplätzen der zur Solaranlage geeigneten Flächen ist keine Baumplanung notwendig. Für öffentliche und gewerblich genutzte neue Parkplätze ab 35 Stellplätze sind grundsätzlich 60 % der zur Solaranlage geeigneten Flächen mit Solaranlagen zu überdecken.

7.3 Ökologisch wertvolle Gartengestaltung: Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unverzüglich zu bepflanzen und grundsätzlich als Zier- oder Nutzgarten LEO anzulegen. Schutzanlagen, die zur Gestaltung verwendet werden und in diesen Plätzen nicht oder nur in geringer Zahl vorhanden (Schottergärten) sind, im Bereich dieser Flächen nicht zulässig. Wasserteiche oder nicht durchwurzelbare Metallecken (z.B. Felten, Vöen) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Änderungen an natürlich vorkommenden mineralischen Festgesten (z.B. Fels, Bruchstein, Bruchsteinmauer) für trockenrechenartige und muskelformartige Becken- oder Gartenteichen ohne zusätzliches Wasser und Folie sind bis zu einem Anteil der Vegetationsfläche erlaubt.

8. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (5 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB) siehe Planzeichnung

Sämtliche Stellplätze innerhalb des Pangebietes sind den Wohnheiten des MU I zugeordnet. Sie sind zudem mit versandgefüllten Materialien herzustellen. In Wohnheiten, die „Sozialen Wohnverbände“ im MU I einbeziehen, sind 0,5 Stellplätze zu errichten. In Wohnheiten, die nicht „Sozialen Wohnverbände“ im MU I einbeziehen, ist ein Stellplatz vorzusehen.

Zudem ist eine ausreichende Anzahl an Abstellplätzen für Fahrräder innerhalb des MU I herzustellen. Je Wohnheit handelt es sich dabei um mindestens 2 Abstellplätze. Folgende Anforderungen sind zu erfüllen: 1. Die Grundfläche für einen notwendigen Fahrradabstellplatz beträgt mindestens 0,7 m Breite und 2 m Länge. Der Seitenabstand zwischen zwei Anbahnungen beträgt die parallel aufzunehmende Dimensionen 1 m und bei Schräg- oder nach Freizeitanlagen mindestens 0,50 m. Die Breite des Freizeitanlagen- räumchen den Fahrradabstellplätzen beträgt bei rechtwinkliger Aufstellung mind. 1,80 m, bei Schrägaufstellung mind. 1,30 m. 2. Abstellmöglichkeiten für Fahrradanhänger und Lastenräder müssen berücksichtigt werden. Dabei ist je Planung notwendige Fahrradabstellplätze ein Stellplatz für Lastenräder oder Anhänger herzustellen. Lastenräder sind aufgrund ihrer größeren Abstände x 2,40 m oder einer entsprechend dimensionierten Abstellfläche (siehe ggf. Stellplätze für Anhänger (1 m x 2,40 m zusätzlich zum Fahrrad)).

Innerhalb des Pangebietes ist ein Kinderspielplatz zu errichten, welcher dem MU I zugeordnet ist.

Komplexierte Pflanzenliste:

- Feldahorn, Sommerleiche, Hainbuche, Traubeneiche, Schlehrose, Wildkirsche, Platane, Rosskastanie, Schwarer Nussbinder, Bergahorn, Sommerleiche, Hainbuche, Traubeneiche, Schlehrose, Wildkirsche, Platane, Rosskastanie, Schwarer Nussbinder, Einheimische Obstbaumarten

Gesetzliche Grundlagen

Baumordnung

Rund: Baumbestimmungsgebot vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2763), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 Nr. 189).

Baugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3054), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes zur Beschleunigung des Ausbaus von Geothermieanlagen, Wärmepumpen und Wärmespeichern sowie zur Änderung des Baupflicht- und des BImSchV vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 Nr. 343) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3761), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 3. Juli 2025 (BGBl. 2025 Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauverfahren und die Darstellung der Pläne (Bauverfahrenverordnung - BauV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 381), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 Nr. 184).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2365), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Ausweitung des Baupflichtbereichs und weiterer Rechtsverpflichtungen in die EU (EU) 2024/7310 vom 9. Januar 2024 (BGBl. 2024 Nr. 1).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 Nr. 1323) geändert worden ist.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Beschleunigung des Ausbaus von Geothermieanlagen, Wärmepumpen und Wärmespeichern sowie zur Änderung des Baupflicht- und des BImSchV vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 Nr. 344).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenverunreinigungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 206).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der neuen Fassung vom 7. Juli 2021 (BGBl. I S. 2398, 2738).

Planungsrichtliniengesetz (PlanRichtG) vom 30. Juli 2002 (BGBl. I S. 3041), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 23. März 2023 (BGBl. 2023 Nr. 13).

Planungsrichtliniengesetz (PlanRichtG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2553), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 Nr. 135) geändert worden ist.

Land:

Saarländisches Landesplanungsgesetz (LPLG), Gesetz Nr. 1713, vom 18. November 2010 (Amtbl. des Saarlandes S. 2591), zuletzt geändert durch Artikel 92 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtbl. S. 3029).

Kommunalbauverordnungsgebot (KBVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtbl. des Saarlandes S. 662), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Dezember 2004 (Amtbl. S. 204).

Gezetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNatSchG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechts vom 05. April 2004 (Amtbl. des Saarlandes S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtbl. S. 3029).

Saarländisches Wasserrechtsgesetz (SWRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtbl. des Saarlandes S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtbl. S. 3029).

Saarländisches Klimaschutzgesetz (SKStG) vom 12. Juli 2023 (Amtbl. S. 420), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2024 (Amtbl. S. 1074).

Landesabfuhrverordnung (LAbfV) des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Baubauverfahrens vom 18. Februar 2004 (Amtbl. des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Februar 2023 (Amtbl. S. 1022).

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz (NachtRG) vom 28. Februar 1971 (Amtbl. des Saarlandes S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Juli 2015 (Amtbl. S. 1632).

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz) vom 20. März 2001 (Amtbl. des Saarlandes S. 992), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. Oktober 2024 (Amtbl. S. 1894).

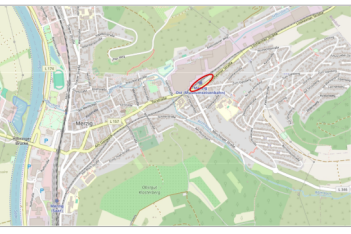


Table with 4 columns: Maßstab (1:1000), Maßstab (MZG-BP-OST), Maßstab (775 x 794 mm), Verfahrensstadium (Öffentliche Auslegung), Datum (16.02.2026), Bearbeiter (M.Sc. Nicolas Marbach)

Kreisstadt Merzig, Bebauungsplan "Bereich Ostbahnhof"

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur
Freiraumplanung

Umweltplanung
Landschaftsplanung

Dienstleistung
CAD | GIS



Bebauungsplan der Innenentwicklung „Bereich Ostbahnhof“

Begründung

Verfahrensstand:
Offenlage



Bebauungsplan „Bereich Ostbahnhof“

Bearbeitet im Auftrag der

MLS GmbH & Co. KG

Saarstraße 23

54290 Trier

In Zusammenarbeit mit der

Kreisstadt Merzig

Brauerstraße 5

66663 Merzig



Verfahrensbetreuung:

ARGUS CONCEPT

Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH

Gerberstraße 25

66424 Homburg / Saar



Tel.: 06841 / 95932-70

E-Mail: info@argusconcept.com

Internet: www.argusconcept.com

Projektleitung:

M.Sc. Nicolas Mohrbach

Projektbearbeitung:

M.Sc. Nicolas Mohrbach

Stand: **16.02.2026**

Inhaltsverzeichnis	Seite
<u>1</u> <u>VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG</u>	<u>1</u>
<u>1.1</u> <u>ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG</u>	<u>1</u>
1.1.1 Neubau einer Wohnanlage sowie städtebauliche Sicherung und Neuordnung der umliegenden Bereiche	1
<u>1.2</u> <u>GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL</u>	<u>1</u>
1.2.1 Sinnvolle Nutzung einer innerstädtischen Brachfläche	1
1.2.2 Günstige Verkehrserschließung	2
1.2.3 Flächenverfügbarkeit und Planungssicherheit	2
<u>2</u> <u>VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN</u>	<u>2</u>
<u>3</u> <u>INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	<u>3</u>
<u>3.1</u> <u>LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE</u>	<u>3</u>
<u>3.2</u> <u>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</u>	<u>3</u>
<u>3.3</u> <u>DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / GRÜNORDNERISCHE BESTANDSAUFNAHME / UMGEBUNGSNUTZUNG</u>	<u>4</u>
<u>4</u> <u>VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>6</u>
4.1 Vorgaben der Raumordnung	6
4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)	6
4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)	7
<u>4.2</u> <u>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</u>	<u>7</u>
<u>5</u> <u>PLANFESTSETZUNGEN</u>	<u>8</u>
<u>5.1</u> <u>ART DER BAULICHEN NUTZUNG / BODENNUTZUNG</u>	<u>8</u>
5.1.1 Urbanes Gebiet (MU) - § 6a BauNVO	8
<u>5.2</u> <u>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</u>	<u>9</u>
5.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)	9
<u>5.3</u> <u>BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)</u>	<u>11</u>
<u>5.4</u> <u>ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO)</u>	<u>12</u>
<u>5.5</u> <u>FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN; ANLAGEN ZUR NUTZUNG SOLARER STRAHLUNGSENERGIE UND KRAFT-WÄRME-KOPPLUNGSANLAGEN</u>	<u>12</u>

<u>5.6</u>	<u>VERKEHR</u>	<u>12</u>
5.6.1	Verkehrliche Konzeption	12
5.6.2	Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption	13
<u>5.7</u>	<u>SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</u>	<u>13</u>
5.7.1	Dach- und Fassadenbegrünung	13
5.7.2	Stellplatzbegrünung	13
5.7.3	Ökologisch wertvolle Gartengestaltung	14
<u>5.8</u>	<u>FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 22 BAUGB)</u>	<u>14</u>
<u>5.9</u>	<u>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 ABS. 6 BAUGB)</u>	<u>16</u>
<u>5.10</u>	<u>HINWEISE</u>	<u>16</u>
5.10.1	Rodungs- und Rückschnittarbeiten	16
<u>6</u>	<u>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG</u>	<u>17</u>
<u>6.1</u>	<u>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</u>	<u>17</u>
6.1.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	17
6.1.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	17
6.1.3	Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile	18
6.1.4	Auswirkungen auf die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	18
6.1.5	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	18
6.1.6	Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs	20
6.1.7	Auswirkungen auf alle sonstigen Belange	21
<u>6.2</u>	<u>GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS</u>	<u>21</u>
<u>6.3</u>	<u>FAZIT</u>	<u>21</u>

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage im Raum (Quelle: Openstreetmap.org).....	3
Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bereich Ostbahnhof“	4
Abbildung 3: Parkplatzfläche (links) und Bereich um das Denkmal (rechts), Foto: KomCon GmbH	5
Abbildung 6 : LEP Umwelt (Auszug).....	7
Abbildung 7: Darstellung des FNP.....	8

1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Bereich Ostbahnhof“ gefasst.

Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Wohnanlage im Bereich des Ostbahnhofs in der Innenstadt von Merzig geschaffen werden.

Mit den Planungsarbeiten wurde die ARGUS CONCEPT – Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH, Gerberstraße 25, 66424 Homburg beauftragt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Kreisstadt Merzig folgende Zielvorstellungen:

1.1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

1.1.1 Neubau einer Wohnanlage sowie städtebauliche Sicherung und Neuordnung der umliegenden Bereiche

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Kreisstadt Merzig das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer neuen Wohnanlage in der Innenstadt zu schaffen. Angesichts der angespannten Marktsituation im Bereich bezahlbaren Wohnraums liegt ein besonderer Fokus der Planung auf der Realisierung von sozialem Wohnungsbau. Damit kommt die Kreisstadt ihrer sozialen Verantwortung zur Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit angemessenem Wohnraum nach.

Ein wesentliches städtebauliches Ziel ist die Einfügung des Vorhabens in die nähere Umgebung. Die Neubebauung soll so konzipiert werden, dass sie die vorhandenen Baustrukturen aufnimmt und das Stadtbild im Bereich des Ostbahnhofs harmonisch ergänzt.

Im Zuge der Planung findet eine umfassende Neuordnung des Umfelds im Bereich des Ostbahnhofs statt. Hierbei steht die funktionale Aufwertung der Flächen sowie die Schaffung einer geordneten Erschließungssituation im Vordergrund. Der ruhende Verkehr wird durch die Ausweisung notwendiger Stellplatzflächen für den Neubau im Plangebiet neu strukturiert. Einige der Stellplätze werden überdacht und die Überdachung mit Photovoltaikanlagen versehen.

Die verkehrliche Anbindung des Quartiers erfolgt über einen verträglichen Anschluss an die Losheimer Straße. Hierbei wird sichergestellt, dass die zusätzliche Verkehrsbelastung unter Berücksichtigung der bestehenden Verkehrsströme leistungsfähig und sicher abgewickelt werden kann.

Ein weiterer zentraler Belang der Planung ist der Denkmalschutz. Das sich im räumlichen Geltungsbereich befindliche Gebäude der Malteser ist als Teil des unter Denkmalschutz stehenden Ensembles „Merzig-Büchfelder-Eisenbahn“ geschützt. Zweck des Bebauungsplans ist es, den dauerhaften Erhalt und die denkmalgerechte Nutzung dieses Gebäudes sicherzustellen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden so getroffen, dass die historische Substanz gewahrt bleibt und die Neubebauung in einem angemessenen Verhältnis zum Denkmal steht, ohne dessen Wirkung zu beeinträchtigen.

1.2 GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL

1.2.1 Sinnvolle Nutzung einer innerstädtischen Brachfläche

Mit der vorliegenden Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nutzung einer innerstädtischen Brachfläche geschaffen. Somit wird eine gezielte Aufwertung des städtischen Raums ermöglicht.

Zudem werden durch die Nutzung von innerstädtischen Flächen zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden, indem keine Flächen „auf der grünen Wiese“ am Siedlungsrand in Anspruch genommen werden.

Ebenso kann zum Teil auf eine bereits vorhandene technische Infrastruktur wie bspw. die Verkehrsanbindung oder auch Versorgungsleitungen zur Erschließung zurückgegriffen werden, was die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens verbessert.

Darüber hinaus ist auch von positiven Auswirkungen auf die Innenstadt auszugehen, da die zukünftigen Bewohner das vorhandene Infrastrukturangebot vor Ort nutzen und somit stärken werden.

1.2.2 Günstige Verkehrserschließung

Das Plangebiet profitiert von einer guten Verkehrsanbindung:

- Straßenverkehr: Die Lage an der L 157 (Losheimer Straße) stellt eine optimale Anbindung an die Innenstadt Merzigs mit Einkaufsmöglichkeiten, medizinischen Angeboten und weiteren Dienstleistungen dar. Auch die nächstgelegene Anschlussstelle an die Bundesautobahn 8 ist in wenigen Minuten zu erreichen.
- ÖPNV: Die Bushaltestelle „Ostbahnhof“ an der Losheimer Straße grenzt unmittelbar an das Plangebiet, so dass die ÖPNV-Anbindung per Bus an das Zentrum Merzigs sehr gut ist. Auch der Bahnhof Merzig ist per Bus ab der Haltestelle „Ostbahnhof“ über verschiedene Linien in wenigen Minuten zu erreichen.

1.2.3 Flächenverfügbarkeit und Planungssicherheit

- Die benötigten Grundstücksflächen zur Realisierung der Wohnanlage wurden bereits durch die MLS GmbH & Co.KG erworben, sodass eine zügige Umsetzung möglich ist.

2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan „Bereich Ostbahnhof“ wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Dieses Verfahren wurde im Rahmen einer Novelle des BauGB zum 1. Januar 2007 eingeführt. Ziel der Gesetzesnovelle war es unter anderem, die Verfahren für die Aufstellung von Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wesentlich zu beschleunigen. Im § 13a BauGB, der neu ins Gesetz aufgenommen wurde, wird das so genannte „beschleunigte Verfahren“ geregelt. Danach können Bebauungspläne aufgestellt werden, „wenn in ihnen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² (...) festgesetzt wird.“

Die für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens erforderlichen Voraussetzungen werden erfüllt:

- Die o.g. zulässige Grundfläche wird durch die vorliegende Planung nicht überschritten.
- Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage der Kreisstadt Merzig. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter bestehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht.

Daher hat der Stadtrat der Kreisstadt Merzig beschlossen, die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bereich Ostbahnhof“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen.

Die Wahl des „beschleunigten Verfahrens“ hat für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bereich Ostbahnhof“ folgende Konsequenzen:

- Der Schritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden kann entfallen.
- Es besteht kein Erfordernis zum ökologischen Ausgleich.
- Die Erarbeitung eines Umweltberichtes ist nicht notwendig.

Der Bebauungsplan „Bereich Ostbahnhof“ wird unter Berücksichtigung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnungen zu entnehmen.

3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

3.1 LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE

Das ca. 1,24 ha große Plangebiet befindet sich östlich des Stadtzentrums der Kreisstadt Merzig. Im Süden des Gebiets verläuft die Losheimer Straße, nördlich grenzt die stillgelegte Bahnlinie von Merzig nach Losheim am See an das Plangebiet. Im Westen reicht es bis zur Kreuzung der Bahnlinie über die Losheimer Straße, im Osten grenzt das Grundstück der Losheimer Straße 3 an das Plangebiet.

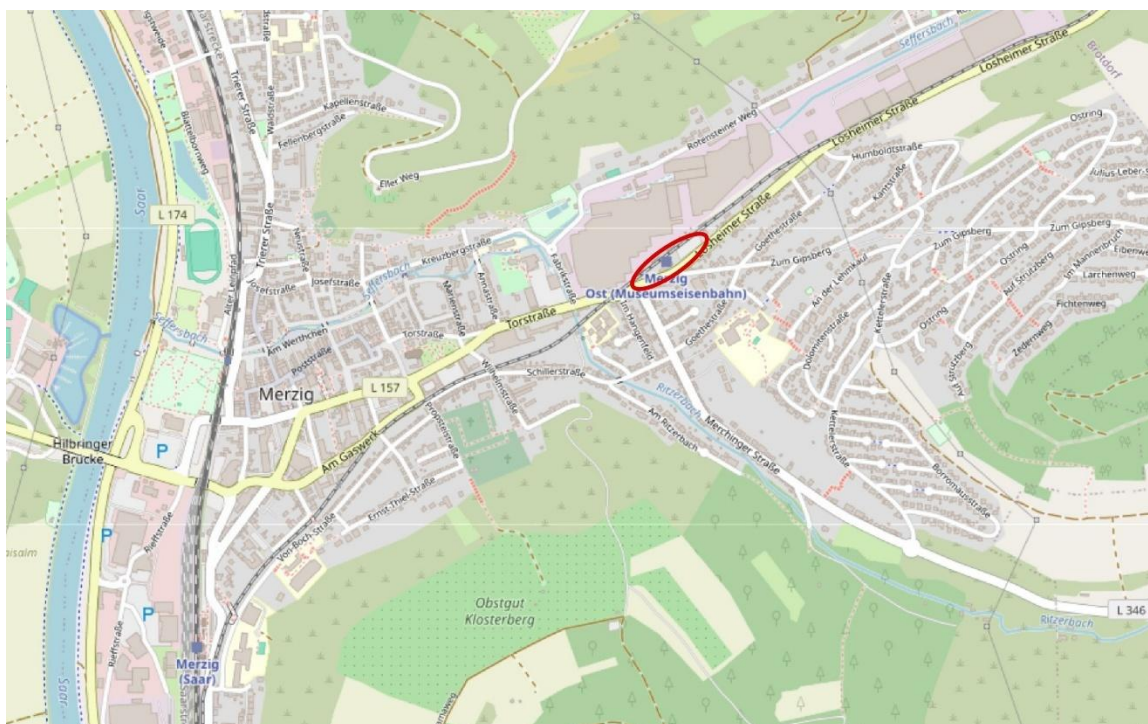


Abbildung 1: Lage im Raum (Quelle: Openstreetmap.org)

Innerhalb des Planungsgebiets liegt der Bereich der Losheimer Straße mit ungefähr 185 m über NN etwas höher als die Bereiche rund um das Denkmal sowie den Bereich des geplanten Neubaus. Diese liegen rund 2 – 3 m tiefer. An den westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenzen gleicht sich das Geländenniveau an.

3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bereich Ostbahnhof“ umfasst die Parzellen

- 33/24, 39/10, 39/11, 39/12, 39/14, 39/15, 39/16, 52/19, 52/20, 106/29, 106/35, 106/36, 1333/109 in Flur 14 der Gemarkung Merzig komplett,
- 33/28, 39/9, 39/25, 253/21, 1003/52 in der Flur 14 der Gemarkung Merzig teilweise.

Der in der Örtlichkeit wahrnehmbare Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bereich Ostbahnhof“ lässt sich in etwa wie folgt beschreiben:

- Im Norden: durch die stillgelegte Bahntrasse Merzig – Losheim am See
- Im Osten: hier grenzt das Flurstück 106/26 mit dem Gebäude Losheimer Straße 3 an den Geltungsbereich
- Im Süden: durch die Losheimer Straße
- Im Westen: hier reicht der Geltungsbereich bis zur Kreuzung der Bahnlinie und der Losheimer Straße

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.

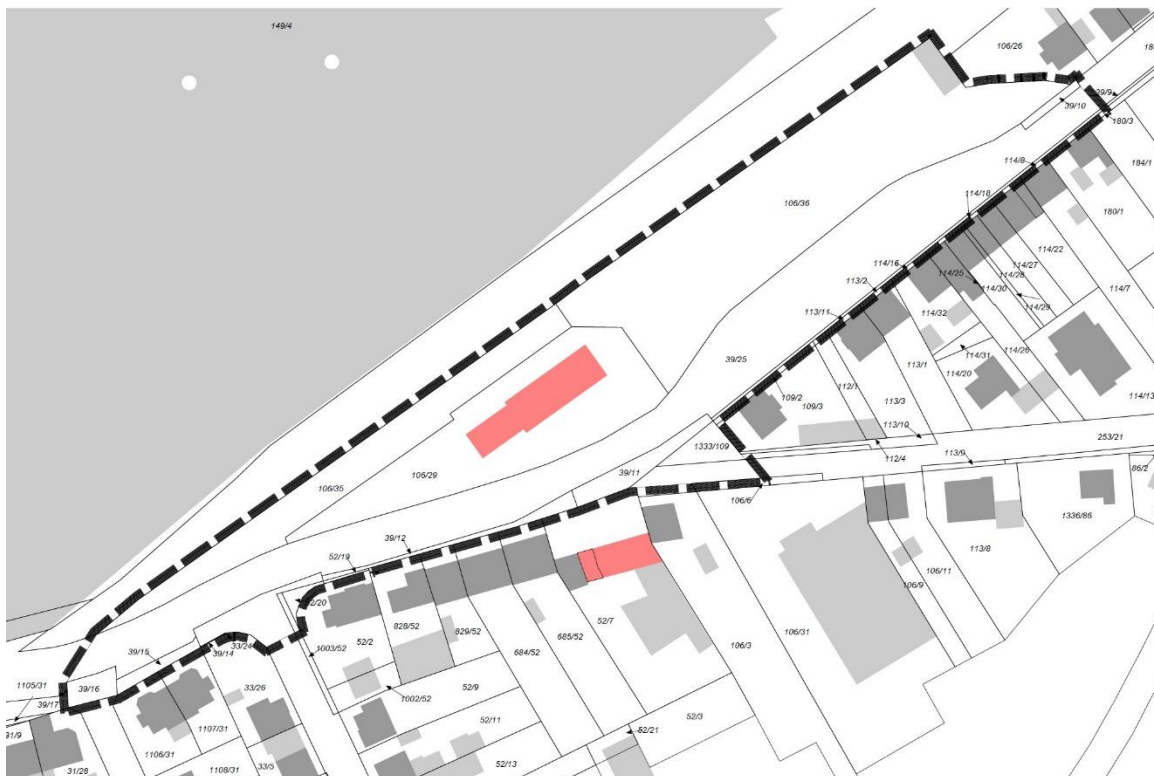


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bereich Ostbahnhof“

3.3 DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / GRÜNORDNERISCHE BESTANDSAUFNAHME / UMGEBUNGSNUTZUNG

Das Plangebiet lässt sich aktuell in zwei Teilbereiche gliedern. Einerseits in den Bereich rund um das Baudenkmal, welcher sehr stark versiegelt ist, jedoch im rückwärtigen Bereich auch Wiesenflächen aufweist und andererseits der als Parkplatz genutzte Bereich, welcher ebenfalls stark versiegelt bzw. teilversiegelt ist.



Abbildung 3: Parkplatzfläche (links) und Bereich um das Denkmal (rechts), Foto: KomCon GmbH

Neben diesen beiden Teilbereichen ist auch die Losheimer Straße Teil des Geltungsbereiches. Diese liegt etwas höher als die beiden in Abbildung 3 dargestellten Areale.



Abbildung 4: Blick von der Losheimer Straße Richtung Zufahrtsbereich zum Neubau (links) bzw. auf das Baudenkmal (rechts) Foto: KomCon GmbH

Die Losheimer Straße ist durch Vegetationsflächen von den beiden unterliegenden Bereichen getrennt. Im Bereich des Parkplatzes handelt es sich um Gehölze, Sträucher sowie Bebüsche, während es im Bereich des Denkmals Wiesenflächen sind.



Abbildung 5: Begrünte Hangbereiche zwischen der Losheimer Straße und den unterliegenden Teilbereichen Foto: KomCon GmbH

Nördlich grenzen stillgelegte, doch ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Gleisanlagen an das Plangebiet an. Diese sind teilweise durch eine Leitplanke vom Plangebiet getrennt. Im Bereich hinter dem denkmalgeschützten Gebäude ist hingegen keine Trennung vorhanden.



Abbildung 6: Geltungsbereichsgrenze in Richtung Norden. Einmal mit Leitplanke und einmal ohne Trennung Foto: KomCon GmbH

Die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche sind, wie auch das Plangebiet, ebenfalls stark genutzt und daher zu einem hohen Grad versiegelt. Nach Süden, Westen und Osten schließen sich gemischte Bauflächen an das Plangebiet an. Nördlich befindet sich ein mittlerweile stillgelegtes Industrieareal, welches perspektivisch zu einem neuen Stadtteil Merzigs entwickelt werden soll.

4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

4.1 VORGABEN DER RAUMORDNUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben der Raumordnung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung werden im Saarland durch den Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitte „Siedlung“ und „Umwelt“, festgelegt.

4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)

Der Landesentwicklungsplan Siedlung (LEP-Siedlung) schafft die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Die wichtigsten Elemente des LEP-Siedlung sind:

- die Festlegung von Zielen für die Wohnsiedlungstätigkeit,
- die Festlegung von Wohneinheiten-Zielmengen,
- die Festlegung von Zielen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Grundlage für die Festlegungen auf Gemeindeebene ist dabei die Einordnung der Kommunen nach der Lage in bestimmten Strukturräumen und innerhalb bestimmter Siedlungsachsen sowie die Einordnung in das System der ‚Zentralen Orte‘.

Die Kreisstadt Merzig wird laut LEP Siedlung dem ländlichen Raum zugeordnet. Im LEP-Siedlung wird der Kreisstadt Merzig die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.

Zudem liegt die Kreisstadt Merzig gemäß LEP Siedlung entlang der Siedlungsachse (Straßburg-) Saarbrücken – Völklingen – Saarlouis – Dillingen – Merzig (-Trier), die als Siedlungsachse 1. Ordnung und somit als eine der wichtigsten Entwicklungsachsen des Saarlandes klassifiziert ist. Im LEP Siedlung heißt es hierzu, dass zur Sicherung einer ausgewogenen Siedlungsstruktur die Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte und Siedlungsbereiche zu konzentrieren ist.

Wie in diesem Kapitel bereits erwähnt, liegt Merzig im ländlichen Raum. Für diesen wird im LEP Siedlung vorgegeben, dass die zentralen Orte, wie Merzig, innerhalb des ländlichen Raums als Siedlungsschwerpunkte anzusehen und dementsprechend zu entwickeln sind.

gung von sozialen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Mit der Realisierung der geplanten Wohnanlage sowie des Fortbestands des Malteser Hilfsdienstes wird folglich eine gemischte Nutzung im Plangebiet vorzufinden sein.

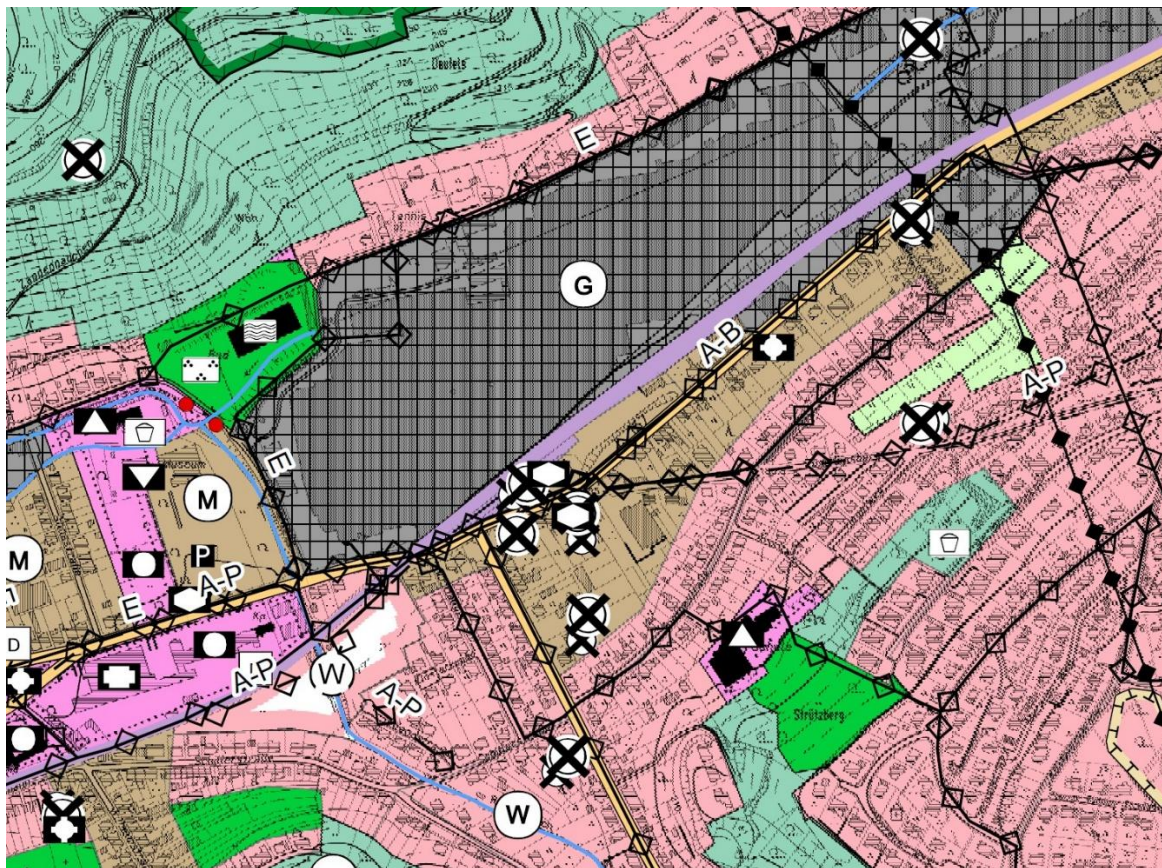


Abbildung 5: Darstellung des FNP

5 PLANFESTSETZUNGEN

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG / BODENNUTZUNG

5.1.1 Urbanes Gebiet (MU) - § 6a BauNVO

Zulässige Arten von baulichen Nutzungen (§ 6a Abs. 2 Nrn. 1-5 BauNVO):

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt:

Die im Urbanen Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind
- Tankstellen

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Erklärung / Begründung

Die Gebietskategorie „Urbane Gebiete“ wurde im Mai 2017 als neue Gebietskategorie in die Baunutzungsverordnung aufgenommen. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Im Gegensatz zu Mischgebieten (§ 6 BauNVO) muss die Nutzungsmischung jedoch nicht gleichgewichtet sein, so dass eine einzelne Nutzung innerhalb eines Urbanen Gebiets durchaus auch vorherrschend sein kann.

Hintergrund der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist die beabsichtigte, bauliche Entwicklung eines zum Teil brachliegenden Areals innerhalb der Kreisstadt Merzig. Auf der Brachfläche soll ein mehrgeschossiges – drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss – Wohngebäude errichtet werden. Zudem sollen die notwendigen Stellplätze innerhalb des Gebiets vorgesehen und das Areal auch verkehrlich in den innerstädtischen Verkehr integriert werden. Im süd-westlichen Teilbereich des Plangebiets ist ein unter Denkmalschutz stehendes, nutzungsgemischtes Gebäude vorzufinden, welches Wohnungen vorsieht und durch den Malteser Hilfsdienst genutzt wird.

Die Festsetzung als „Urbanes Gebiet“ mit den gemäß § 6a Abs. 2 Nrn. 1 – 5 BauNVO zulässigen Arten baulicher Nutzungen ist somit gerechtfertigt, da sie dem zukünftigen Gebietscharakter mit den Nutzungen Wohnen und einer sozialen Einrichtung entspricht und darüber hinaus auch eine wünschenswerte Flexibilität im Rahmen der zulässigen Nutzungsarten des § 6a Abs 2 BauNVO für den Fall bietet, dass eine Nutzungsänderung innerhalb des vorgegebenen Rahmens zukünftig angestrebt werden sollte.

Die Tatsache, dass die Wohnnutzung innerhalb des Gebietes dominieren wird, entspricht ebenso explizit dem Charakter eines Urbanen Gebiets.

Mit Blick auf die übergeordneten Planungen kann festgehalten werden, dass die beabsichtigte Entwicklung des Gebiets mit dem Schwerpunkt Wohnen dem Landesentwicklungsplan Siedlung des Saarlandes entspricht. Als Mittelzentrum im ländlichen Raum soll die Kreisstadt Merzig als Siedlungsschwerpunkt entwickelt werden. Auch den im LEP Siedlung festgehaltenen Zielsetzungen Innen- vor Außenentwicklung sowie der Nutzung vorhandener Baulücken wird durch die Planung entsprochen.

Der Bebauungsplan entspricht zudem den Festsetzungen des Flächennutzungsplans, der für das Plangebiet eine Gemischte Baufläche vorsieht und zudem eine Kennzeichnung für eine sozialen Zwecken dienende Einrichtung enthält.

5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild und haben gleichzeitig auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Die Nutzungsschablone enthält die Werte über das Maß der baulichen Nutzung für das jeweilig festgesetzte Urbane Gebiet. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

5.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Im MU I wird eine Höhe baulicher Anlagen festgesetzt von:

GH_{max} = 13,50 m

Die Höhe baulicher Anlagen wird ermittelt über den Abstand zwischen dem höchsten Punkt (Oberkante der baulichen Anlage) und dem Niveau des Fußgängerweges in der Losheimer Straße, gemessen in der Mitte des Flurstücks 106/36.

Erklärung / Begründung

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in einem Bebauungsplan ist stets eine dreidimensionale Maßfestsetzung erforderlich. Die Baunutzungsverordnung gibt dabei für die Bestimmung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen folgende Festsetzungsmöglichkeiten vor:

- Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ)
- Festsetzung der Vollgeschosszahlen
- Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen
- Festsetzung der Baumassenzahl.

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird als Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt und dem Niveau des Fußgängerweges in der Losheimer Straße, gemessen in der Mitte des Flurstücks 106/36, definiert.

Die Höhe von 13,50 m orientiert sich zum einen an den Planungen des Vorhabenträgers, berücksichtigt andererseits jedoch auch die Gebäudehöhen der umgebenden Bebauung.

Es handelt sich somit um eine bedarfsgerechte und städtebaulich sinnvolle Lösung, die die höhenmäßige Integration in das bestehende städtebauliche Gefüge sicherstellt und eine nachhaltige Entwicklung fördert.

5.2.2 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird in den beiden festgesetzten Urbanen Gebieten auf 0,8 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen.

Erklärung / Begründung

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt die zulässige Grundfläche je Quadratmeter Grundstückfläche an. Unter der zulässigen Grundfläche versteht man gem. § 19 Abs. 2 BauNVO den Teil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Dabei sind aus Gründen des Bodenschutzes nicht nur die Grundflächen der Hauptgebäude anzurechnen, sondern auch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und den zugehörigen Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Gemäß § 17 BauNVO beträgt die Obergrenze für die Grundflächenzahl in einem Urbanen Gebiet 0,8. Im vorliegenden Bebauungsplan wird dieser Wert von 0,8 festgesetzt, so dass die durch die gesetzliche Regelung maximal zulässige Bodenversiegelung ermöglicht wird.

Im vorliegenden Fall ist diese Festsetzung städtebaulich zu vertreten, da das Gelände teilweise bereits bebaut (Bereich des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes) bzw. vorbelastet (östlicher Bereich teil- bzw. vollversiegelt und als Parkplatzfläche genutzt) ist und dadurch nur wenig noch unversiegelter Boden in Anspruch genommen wird. Zudem bietet sich das Plangebiet durch die bereits erschlossene Lage innerhalb des Siedlungskörpers und nahe der Innenstadt der Kreisstadt Merzig als Innenentwicklungsfläche zur städtebaulichen Nachverdichtung an und wird den Charakter der umliegenden Quartiere des zentralen Innenstadtbereiches sowie entlang der Losheimer Straße aufnehmen.

5.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Es werden

- max. III Vollgeschosse plus ein Staffelgeschoss im MU I
- max. II Vollgeschosse im MU II

festgesetzt.

Erklärung / Begründung

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Gemäß § 2 Abs. 5 LBO des Saarlandes gelten Vollgeschosse als „*Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.*“

Die Festsetzung von drei Vollgeschossen plus einem Staffelgeschoss im MU I ermöglicht einerseits die gewünschte städtebauliche Dichte und andererseits durch das Staffelgeschoss über den drei Vollgeschossen eine vertretbare, höhenmäßige Einbindung in die umliegenden Strukturen.

Das Staffelgeschoss rückt gemäß den Planungen des Vorhabenträgers von der Losheimer Straße ab, so dass es die wahrnehmbare Höhe des Gebäudes aus dem öffentlichen Straßenraum heraus mindert und somit die Eingliederung des Neubaus fördert. Zudem wird die Aufenthaltsqualität der durch das Staffelgeschoss entstehenden Freibereiche gesteigert, da diese in Richtung Süden ausgerichtet sind und somit tagsüber nicht durch das Gebäude selbst beschattet werden.

Die festgesetzten maximal zwei zulässigen Vollgeschosse im MU II orientieren sich an der Bestandsbebauung in diesem Gebiet.

5.3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)

Festsetzung

Es werden

- im MU I eine abweichende Bauweise
- im MU II die offene Bauweise

festgesetzt.

Erklärung / Begründung

Mit der Bauweise gemäß § 22 BauNVO wird festgelegt, wie bauliche Anlagen auf den Grundstücksflächen anzuordnen sind. Die BauNVO unterscheidet dabei folgende Bauweisen:

- offene Bauweise: Gebäude mit einer Länge bis 50 m sind mit Grenzabstand zu errichten
- geschlossene Bauweise: Gebäude werden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet
- abweichende Bauweise: Bauweise ist weder als offen noch als geschlossen zu bezeichnen

Die Notwendigkeit zur Festsetzung zweier unterschiedlicher Bauweisen resultiert aus der beabsichtigten städtebaulichen Planung im MU I sowie aufgrund der bestehenden denkmalgeschützten Bebauung im MU II.

Im MU I soll eine Bebauung mit einer Gebäudelänge von über 50 m ermöglicht werden, um die gewünschte städtebauliche Dichte zu ermöglichen. Da die in der offenen Bauweise möglichen Hausformen nach § 22 Abs. 2 BauNVO eine Länge von 50 m nicht überschreiten dürfen und mit seitlichem Grenzabstand gebaut werden soll, ist eine abweichende Bauweise festzusetzen.

Für das MU II wird die offene Bauweise festgesetzt, da hier dem unter Denkmalschutz stehenden Bestandsgebäude, welches mit seitlichem Grenzabstand errichtet ist und eine Gebäudelänge von unter 50 m aufweist, Rechnung getragen wird.

5.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO)

Festsetzung

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Erklärung / Begründung

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert, die bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden dürfen. Die Festsetzung einer Baugrenze bedeutet gem. der Definition gem. § 23 Abs. 3 BauNVO:

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“

Die Baugrenzen werden im vorliegenden Bebauungsplan wie folgt gewählt und begründet:

Im MU I sind die Baugrenzen so festgesetzt, dass der Großteil der Fläche des MU I (Bereich zwischen Losheimer Straße und verkehrsberuhigtem Bereich) bebaut werden kann. Diese Festsetzung ermöglicht dem Vorhabenträger die größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung des Grundstücks und die gewünschte städtebauliche Dichte für diesen Bereich.

Im MU II ist die überbaubare Grundstücksfläche hingegen auf das unter Denkmalschutz stehende Gebäude beschränkt. Hierdurch wird dieses einerseits rechtlich legitimiert und andererseits entfaltet die gebäudebezogene Abgrenzung einen Schutz des Bestandes, da dieser weder wesentlich erweitert noch durch umgebende Bebauung in seiner Wirkung als Denkmal eingeschränkt wird.

5.5 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN; ANLAGEN ZUR NUTZUNG SOLARER STRAHLUNGS-ENERGIE UND KRAFT-WÄRME-KOPPLUNGSANLAGEN

Die Festsetzung, dass Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind trägt zum einen dem Klima- und Umweltschutz Rechnung und bietet zum anderen eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Nutzung innerhalb des Plangebiets.

Die Festsetzung resultiert auch aus der Absicht, die geplanten Stellplätze mit einem Carport zu überdachen, auf dem wiederum Solarmodule montiert sind, um die Sonnenenergie zu nutzen.

5.6 VERKEHR

5.6.1 Verkehrliche Konzeption

Verkehrsanbindung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst einen Abschnitt der Losheimer Straße, der von der östlichen bis zur westlichen Anbindung der beiden Urbanen Gebiete reicht. Eine dritte Anbindung an die Losheimer Straße wird zwischen dem künftigen Neubau und dem bestehenden Baudenkmal entstehen.

Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr (PKW) werden innerhalb des Plangebietes ausreichend Stellplätze vorgesehen. Diese sind als Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt und sind allesamt dem MU I zugeordnet.

In den Bereichen der Stellplätze sind Ladestationen für die E-Mobilität beabsichtigt.

Auch für Fahrräder der Bewohner innerhalb des MU I ist eine ausreichende Anzahl an Abstellplätzen vorhanden.

ÖPNV

Innerhalb des Plangebiets befindet sich die Bushaltestelle Ostbahnhof. Diese stellt für die zukünftigen Bewohner eine sehr gute Anbindung an das Stadtzentrum Merzigs dar, sorgt darüber hinaus jedoch gleichermaßen für eine gute Anbindung an das überörtliche öffentliche Verkehrsnetz.

Fußläufige Anbindung

Eine fußläufige Anbindung existiert über die beidseitigen Fußwege entlang der Losheimer Straße.

5.6.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption

Straßenverkehrsflächen und Verkehrsberuhigte Bereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Losheimer Straße sowie der neu zu errichtende Anschluss zwischen den beiden Urbanen Gebieten werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Der neue Anschluss wird mit einer Breite von 8,5 Metern errichtet und ist ein Vorgriff auf die Erschließung des jenseits der Bahnlinie befindlichen Industriegeländes, welches perspektivisch als neues Stadtquartier entwickelt werden soll.

Die beiden verkehrsberuhigten Bereiche erschließen die Stellplätze des Plangebiets und dienen daher in erster Linie den Anwohnern bzw. Anliegern.

5.7 SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

5.7.1 Dach- und Fassadenbegrünung

Dächer mit einer Neigung von weniger als 20 ° sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 10 m² mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden ist eine naturnahe Vegetation und ein Substrat mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Bei intensiver Dachbegrünung ist eine zusätzliche Bewässerung zulässig. Nutzbare Dachterrassen sind bis zu einem Anteil von 30 % der gesamten Dachfläche von der Begrünungspflicht ausgenommen. Nebengebäude wie Gartenlauben und Geräteschuppen sind ebenfalls ausgenommen. Energetische genutzte Dachflächen können mit einer Dachbegrünung kombiniert werden.

Mauern und großflächige, (überwiegend) fensterlose Außenwände von Gebäuden (Fläche größer 30 m²) sind mindestens zu 15 % mit geeigneten Rankgehölzen oder Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Gebäude mit weniger als 2 Wohneinheiten, Gebäude nach Holz- oder Holzständerbauweise und Gebäude mit gewerblicher oder Handelsnutzung mit einer Nutzfläche von weniger als 400m² Grundfläche sind davon ausgenommen.

5.7.2 Stellplatzbegrünung

Auf je 6 Stellplätze muss mindestens ein hochstämmiger Baum gepflanzt werden. Die Pflanzung der Bäume erfolgt entweder auf einem Stellplatz oder auf einem mindestens 1 m breiten Mittelstreifen zwischen den Stellplatzstreifen. Der Durchwurzelbare Raum soll mindestens 12 m³ betragen. Dabei ist Substrat nach FLL Bauweise I oder II zu verwenden. Weitere Anforderungen sind dem Merkblatt „Pflanzung von Bäumen in der Stadt Kreisstadt Merzig“ zu entnehmen.

Auf den Parkplatzflächen der zur Solarnutzung geeigneten Flächen ist keine Baumpflanzung notwendig. Für öffentliche und gewerblich genutzte neue Parkplätze ab 35 Stellplätzen sind grundsätzlich 60 % der zur Solarnutzung geeigneten Flächen mit Solaranlagen zu überdachen.

5.7.3 Ökologisch wertvolle Gartengestaltung

Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten gemäß LBO anzulegen. Schotterungen, die zur Gestaltung verwendet werden und in denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Abdeckungen aus natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) für trockenresistente und insektenfreundliche Beete oder Gartenanlagen ohne zusätzliches Vlies und Folie sind bis zu einem Drittel der Vegetationsfläche erlaubt.

Erklärung / Begründung

Die Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege sowie zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bebauungsplan verfolgen das Ziel, die ökologische Qualität des Quartiers zu verbessern, die Biodiversität zu fördern und das Mikroklima positiv zu beeinflussen. Gleichzeitig tragen sie zur optischen Aufwertung des Plangebiets bei und unterstützen die nachhaltige Entwicklung des Standorts. Im Folgenden werden die wesentlichen Ziele und Gründe für diese Festsetzungen erläutert.

Förderung der Biodiversität

Die Festsetzungen zur Stellplatz-, Dach- und Fassadenbegrünung zielen darauf ab, Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu schaffen und die Artenvielfalt zu erhöhen. Hochstämmige Bäume, Gehölze und Rankpflanzen bieten Nistmöglichkeiten, Nahrung und Schutz für Vögel, Insekten und andere Tiere. Durch die standortgerechte Auswahl heimischer Arten wird die natürliche Vegetation gestärkt, was langfristig zur Erhaltung und Förderung der Biodiversität beiträgt.

Verbesserung des Mikroklimas

Die Begrüßungsmaßnahmen tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei, indem sie Schatten spenden, die Luftfeuchtigkeit erhöhen und die Aufheizung versiegelter Flächen reduzieren. Dies wirkt sich positiv auf das lokale Klima aus und schafft angenehmere Lebensbedingungen für Mensch und Natur. Besonders die Dach- und Fassadenbegrünung leistet einen wichtigen Beitrag zur Klimaregulierung in städtischen Räumen.

Optische Aufwertung des Gebiets

Die Begrünung von Stellplätzen, Dächern und Fassaden trägt zur ästhetischen Aufwertung des Plangebiets bei und verbessert das Erscheinungsbild des Standorts. Dies fördert nicht nur die Akzeptanz des Projekts bei den Anwohnern, sondern steigert auch die Attraktivität des Gebiets.

Nachhaltige Entwicklung

Die Festsetzungen unterstützen eine nachhaltige Entwicklung des Plangebiets, indem sie die natürlichen Ressourcen schonen und die Umweltbelastung minimieren. Durch die extensive Dachbegrünung wird Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen gepuffert, was dem Überflutungsschutz zuträglich ist. Gleichzeitig tragen die Begrüßungsmaßnahmen zur CO₂-Bindung bei und leisten so einen Beitrag zum Klimaschutz.

5.8 FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 22 BAUGB)

Sämtliche Stellplätze innerhalb des Plangebiets sind den Wohneinheiten des MU I zugeordnet. Sie sind zudem mit versickerungsfähigen Materialien herzustellen. Je Wohneinheit, die im „Sozialen

Wohnungsbau“ im MU I entsteht, sind 0,5 Stellplätze zu errichten. Je Wohneinheit, die nicht gemäß „Sozialem Wohnungsbau“ im MU I errichtet wird, ist ein Stellplatz vorzusehen.

In den Bereichen der Stellplätze sind Ladestationen für die E-Mobilität vorhanden.

Zudem ist eine ausreichende Anzahl an Abstellplätzen für Fahrräder innerhalb des MU I herzustellen. Je Wohneinheit handelt es sich dabei mindestens um 2 Abstellplätze.

Folgende Anforderungen sind zu erfüllen:

a) Die Grundfläche für einen notwendigen Fahrradabstellplatz beträgt mindestens 0,70 m Breite und 2 m Länge. Der Seitenabstand zwischen zwei Anlehnbügel beträgt bei paralleler Aufstellung mindestens 1 m und bei Schräg- oder Hoch-/Tiefaufstellung mindestens 0,50 m. Die Breite des Erschließungsgangs zwischen den Fahrradabstellplätzen beträgt bei rechteckiger Aufstellung mind. 1,80 m, bei Schrägaufstellung mind. 1,30 m.

b) Abstellmöglichkeiten für Fahrradanhänger und Lastenräder müssen berücksichtigt werden. Dabei ist je zwanzig notwendige Fahrradabstellplätze ein Stellplatz für Lastenräder oder Anhänger herzustellen. Lastenräder bedürfen aufgrund ihrer größeren Maße (0,85m x 2,60 m) einer entsprechend dimensionierten Abstellfläche. Gleiches gilt für Stellplätze für Anhänger (1 m x 1,60 m zusätzlich zum Fahrrad).

Innerhalb des Plangebiets ist ein Kinderspielplatz zu errichten, welcher dem MU I zugeordnet ist.

Erklärung / Begründung

Der für die Neubebauung des MU I festgesetzte Stellplatzschlüssel von 0,5 Stellplätzen je vorhandener Wohneinheit im Sozialen Wohnungsbau und 1,0 Stellplätzen für nicht Sozialen Wohnungsbau ist aufgrund folgender Aspekte zu vertreten:

Die entstehenden Wohneinheiten im Sozialen Wohnungsbau sind relativ klein, so dass von einer hohen Anzahl von Einpersonenhaushalten mit maximal einem PKW auszugehen ist.

Für Wohneinheiten außerhalb des Sozialen Wohnungsbaus kann tendenziell von mehr Bewohnern je Wohneinheit ausgegangen werden, was in der Regel auch mehr PKW je Wohneinheit bedeutet. Daher resultiert der höhere Stellplatzschlüssel für diese Wohneinheiten.

Es werden innerhalb des Gebäudes für jede Wohneinheit, unabhängig ob Sozialer oder nicht Sozialer Wohnungsbau, zwei Fahrradabstellplätze vorgesehen, so dass für die Bewohner ein Anreiz zur Nutzung des Fahrrades gegeben ist.

Unmittelbar vor dem Neubau befindet sich die Bushaltestelle „Ostbahnhof“, die eine sehr gute Verbindung in die Innenstadt sowie an das weiterführende öffentliche Verkehrsnetz darstellt.

Gerade die Innenstadt mit ihren Einkaufs-, Freizeit- und Dienstleistungsangeboten ist auch zu Fuß aufgrund der Nähe zum Plangebiet gut zu erreichen.

Über diese Aspekte der Stellplatzanzahl hinaus wird durch das Vorhalten von E-Lade-Stellplätzen ein Beitrag zur Mobilitätswende geschaffen.

Die Herstellung der Stellplätze mit versickerungsfähigen Materialien trägt ökologischen Aspekten Rechnung. So wird die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser begünstigt, so dass dieses im natürlichen Wasserkreislauf verbleibt und nicht auf künstliche Art und Weise abgeleitet werden muss.

Der Kinderspielplatz dient den Kindern des zukünftigen Gebäudes als Spiel- und Aufenthaltsfläche. Er liegt nicht an der Losheimer Straße, sondern an der verkehrsberuhigten Erschließung der Carports und ist somit bestmöglich vor dem Verkehr geschützt, was der Sicherheit der spielenden Kinder zu Gute kommt.

5.9 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

Das bestehende Gebäude im MU II ist im Bebauungsplan als Denkmal gekennzeichnet. Es ist Teil des denkmalgeschützten Ensembles „Merzig-Büschfelder-Eisenbahn“.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass sämtliche Maßnahmen, die das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals berühren, der Erlaubnis des Landesdenkmalamtes des Saarlandes bedürfen.

5.10 HINWEISE

Die Hinweise beinhalten die im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplans zu beachtenden Aspekte, welche keinen Festsetzungscharakter haben bzw. aufgrund anderer Vorschriften, Normen etc. beachtlich sind. Auch ohne Festsetzungscharakter wird auf die Beachtung nachdrücklich hingewiesen.

5.10.1 Rodungs- und Rückschnittarbeiten

Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen.

5.10.2 Schutz vor Grundwasser

Aufgrund der stauenden Wirkung der Bodenschichten wird eine Bodenplatte in WU-Bauweise (wasserundurchlässig) empfohlen. Eine Wandabdichtung gegen drückendes Grundwasser gemäß Wassereinwirkungsklasse W2.1-E nach DIN 18533 ist ebenso zu empfehlen.

5.10.3 Exemplarische Pflanzliste

- Feldahorn
- Bergahorn
- Sommerlinde
- Winterlinde
- Rotbuche
- Hainbuche
- Hängebirke
- Traubeneiche
- Stieleiche
- Liguster
- Schlehe
- Weißdorn
- Rosskastanie
- Pfaffenhütchen
- Schwarzer Holunder
- Einheimische Obstbaumsorten

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kreisstadt Merzig als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bereich Ostbahnhof“ die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Gemeinde ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB sind zum jetzigen Zeitpunkt folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in die Abwägung eingestellt.

6.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine zentrale Aufgabe der Bauleitplanung. Daher ist zu prüfen, ob von den zulässigen Nutzungen unzumutbare Beeinträchtigungen für die angrenzende Bebauung zu erwarten sind.

Die Entwicklung des Urbanen Gebiets hat keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Wohnnutzungen, da die vorherrschende Nutzung im Urbanen Gebiet selbst voraussichtlich das Wohnen sein wird. Es wird daher auch nur zu einer unwesentlichen Zunahme des Verkehrsaufkommens durch Anwohnerverkehr kommen. Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Plangebiets selbst untergebracht werden können.

Die bereits bestehende Nutzung im MU II durch den Malteser Hilfsdienst wird durch die Planungen nicht verändert, so dass sich hieraus auch keine Änderungen für die angrenzenden Nutzungen ergeben.

6.1.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Kreisstadt Merzig das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer neuen Wohnanlage in der Innenstadt zu schaffen. Angesichts der angespannten Marktsituation im Bereich bezahlbaren Wohnraums liegt ein besonderer Fokus der Planung auf der Realisierung von sozialem Wohnungsbau. Damit kommt die Kreisstadt ihrer sozialen Verantwortung zur Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit angemessenem Wohnraum nach.

Zudem entspricht die Planung den Zielen und Vorgaben des LEP Siedlung für die Kreisstadt Merzig. Als zentralem Ort innerhalb des ländlichen Raums obliegt Merzig die Rolle als Siedlungsschwerpunkt und ist dementsprechend zu entwickeln.

Auch dem planerischen Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ wird durch die Planung entsprochen, indem eine unbebaute, teilversiegelte innerörtliche Fläche nachverdichtet wird.

Das Vorhaben trägt darüber hinaus dazu bei, den Wert von 25 Wohnungen je ha in der Kernstadt der Mittelzentren, wie Merzig eines ist, im Ländlichen Raum zu erreichen bzw. zu stabilisieren.

6.1.3 Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile

Die Planung verfolgt das Ziel, eine derzeit unbebaute, jedoch teilversiegelte Fläche im Stadtgebiet von Merzig einer neuen, zukunftsfähigen Nutzung zuzuführen. Zudem wird ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude planerisch berücksichtigt.

Der östliche Teilbereich des Areals – MU I – stellt aktuell ein städtebauliches Defizit dar, da die Fläche im derzeitigen Zustand nicht strukturiert ist und als teilversiegelte Parkplatzfläche auch nicht adäquat genutzt wird. Ziel ist es, eine nachhaltige, wirtschaftlich tragfähige Nachnutzung zu ermöglichen, die zugleich funktional in das bestehende städtebauliche Gefüge eingebunden ist.

Durch die Bebauung der innerstädtischen Brache wird die bauliche Struktur des Quartiers qualitativ aufgewertet. Es entsteht ein architektonisch zeitgemäßes Gebäude- inkl. städtebaulich geordneter Freiflächen, die zur langfristigen Attraktivität des Gebiets beitragen. Gleichzeitig werden durch die Maßnahme Impulse für Folgeinvestitionen und mögliche Synergieeffekte im Umfeld gesetzt.

Ein Konflikt mit bestehenden Nachbarschaften oder gewachsenen Ortsstrukturen ist nicht zu erwarten, da sich die Maßnahme in ein bereits mischgenutztes und verkehrlich geprägtes Umfeld einfügt.

Insgesamt unterstützt die vorliegende Planung die strukturelle Weiterentwicklung und funktionale Anpassung eines zentrumsnah gelegenen Gebietes und leistet einen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung der Kreisstadt Merzig.

6.1.4 Auswirkungen auf die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein denkmalgeschütztes Gebäude, welches zum Ensemble „Merzig-Büchfelder-Eisenbahn“ gehört.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind im Bereich des Denkmals – MU II – so gewählt, dass das Gebäude als Teil des erwähnten Denkmal-Ensembles seine städtebauliche sowie historische Bedeutung behalten bzw. diese auch entfalten kann.

Auch der Neubau im MU I schränkt das Gebäude in seiner Wirkung auf die Umgebung und der damit verbundenen Bedeutung für das Stadtbild Merzigs nicht ein.

6.1.5 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt.

Im „beschleunigten Verfahren“ besteht kein Erfordernis zum ökologischen Ausgleich des Eingriffs. Ebenso ist die Erarbeitung eines Umweltberichtes nicht notwendig. Trotzdem sind die Belange des Umweltschutzes selbstverständlich zu beachten und zu berücksichtigen.

Bezüglich der einzelnen Belange kann zum derzeitigen Stand des Verfahrens folgendes festgehalten werden:

Boden

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Baugrunduntersuchung für den neu zu bebauenden Teilbereich durchgeführt. Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung geben Aufschluss darüber, welche Gründungsform des Gebäudes möglich ist. Die Voruntersuchung basiert auf den Regelungen der DIN 4020.

Ergänzend werden Hinweise auf die Verwertbarkeit nach Inverkehrbringen des anfallenden Bodenaushubmaterials gegeben. Auch das potenzielle Vorkommen von Altlasten mittels Analysen von Bodenproben wurde bewertet. Dies ist insbesondere daher relevant, da das Plangebiet sehr stark vorbelastet und zu einem Großteil bereits versiegelt ist.

Durch die beabsichtigte neue Nutzung werden größtenteils bereits voll- oder teilversiegelte Flächen in Anspruch genommen, wobei durch die Planung der zukünftigen Freiflächen eine teilweise Entsiegelung und ökologische Aufwertung der nicht baulich genutzten Flächen vorgesehen ist. Andererseits ist zu beachten, dass auch aktuell nicht versiegelte, zum Teil mit Vegetation ausgestattete Flächen durch das Vorhaben in Anspruch genommen werden.

Der Eingriff in den Boden ist insgesamt jedoch gering und im Rahmen des zu erwartenden Maßes für innerstädtische Nachverdichtungsflächen vertretbar.

Wasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die geplante Bebauung betrifft somit keine Fließ- oder Stillgewässer, und es sind keine direkten Eingriffe in Gewässerstrukturen vorgesehen.

Im Zuge der Untersuchungen des Baugrundes wurde jedoch festgestellt, dass in dem Gebiet Grundwasser ab einer Tiefe zwischen 3,7 m und 4,7 m anzutreffen ist (Referenz ist die aktuelle Geländehöhe). Zudem sind temporäre und lokale Schichtwasser- bzw. Staunässebildungen auch in höheren Bodenschichten nicht auszuschließen.

Im Bereich des zukünftigen Neubaus kann festgehalten werden, dass nach den Erkenntnissen der Baugrunduntersuchung die vorhandenen Böden als wenig durchlässig einzustufen sind.

Daher wird im Gutachten empfohlen, die Bodenplatte in WU-Bauweise in Kombination mit einer Wandabdichtung gegen drückendes Grundwasser auszuführen.

Hinsichtlich des anfallenden Niederschlagswassers wird darauf hingewiesen, dass eine Versickerung auf dem Grundstück aufgrund der geringen Durchlässigkeit der sandigen Tone nicht möglich ist.

Im weiteren Verfahren sind daher geeignete Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung zu prüfen und entsprechend in der Planung zu berücksichtigen.

Klima / Luft

Aufgrund der bisherigen Vorprägung als (teil-)versiegelte Fläche entfaltet der Geltungsbereich keine besondere klimatische Ausgleichsfunktion.

Im Rahmen der Bauleitplanung werden Begrünungsmaßnahmen (z. B. Baumpflanzungen auf Stellplatzflächen) vorgesehen, um mögliche mikroklimatische Auswirkungen zu kompensieren. Eine nennenswerte Verschlechterung der Luftqualität ist aufgrund der verkehrlichen Erschließungssituation und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens nicht zu erwarten.

Arten und Biotope

Auf der Fläche befinden sich keine nach § 30 BNatSchG oder Landesrecht geschützten Biotope.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass das Plangebiet im aktuellen Zustand sehr stark anthropogen überformt ist. Dies zeigt sich einerseits an der vorhandenen Bebauung sowie andererseits auch an der Bodenversiegelung bzw. Teilversiegelung. Zudem unterliegt der Bereich einem hohen

Nutzungsdruck – die stark frequentierte Losheimer Straße, die als Parkplatz genutzte Freifläche im nord-östlichen Teilbereich sowie das durch den Malteser Hilfsdienst genutzte Bestandsgebäude mit den umgebenden Flächen.

Hinsichtlich der Vegetation ist festzustellen, dass diese wie bereits beschrieben insgesamt gesehen als nicht hochwertig einzustufen ist, da sie großen äußeren Störeinflüssen unterliegt. Es handelt sich um Arten der Siedlungszönose und ubiquitäre Arten. In dem Gebiet können artenarme Wiesen identifiziert werden. Zudem sind einheimische Ziergehölze und Sträucher sowie Gebüsche vorhanden. Die großen Bestandsbäume stellen den hochwertigsten Bewuchs da.

Mit Blick auf die Tierwelt sollte vor Baubeginn untersucht werden, ob Eidechsen innerhalb des Gebietes vorzufinden sind. Ein Potenzial für diese Art ist sowohl innerhalb des Gebietes gegen als auch in Bereich der angrenzenden, stillgelegten Bahnlinie.

6.1.6 Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs

Mit der Umsetzung der Planung sind auch verkehrsrelevante Aspekte verbunden, die im Rahmen der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen sind. Ziel der Planung ist es, die Verkehrsbelange von Beginn an so zu lenken, dass die Nutzbarkeit des Standorts sichergestellt und gleichzeitig die umliegende Infrastruktur nicht übermäßig beansprucht wird.

Erschließung und Lage im Verkehrsnetz

Die Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Losheimer Straße, die als voll ausgebaute innerstädtische Haupteerschließungsstraße eine gute Anbindung an das übergeordnete Straßennetz bietet. Über nahegelegene Knotenpunkte bestehen Verbindungen zur Autobahn A 8 und in etwas größerer Entfernung zur Bundesstraße B 51. Das Grundstück liegt somit in einem verkehrlich gut erschlossenen Bereich.

Die geplante Erschließung sieht vor, insgesamt drei Anschlussbereiche an die Losheimer Straße zu realisieren, wobei der westliche und östliche Anschluss bereits bestehen und lediglich der Mittlere komplett neu errichtet werden wird.

Die interne Grundstückerschließung ist so angelegt, dass über verkehrsberuhigte Bereiche die gemeinschaftlichen Stellplätze für die Bewohner des Neubaus angefahren werden können. Lediglich die mittlere, neu zu errichtende Stichstraße in das Gebiet wird, neben dem Straßenraum der Losheimer Straße, nicht als verkehrsberuhigter Bereich festgelegt. Hintergrund dafür ist, dass dieser Abschnitt als zukünftig notwendige Erschließung des jenseits der Gleisanlagen befindliche Industrieareal dienen soll.

Verkehrsaufkommen und Verträglichkeit

Aufgrund der Art der vorgesehenen Nutzung ist davon auszugehen, dass überwiegend Anwohnerverkehr durch die Nutzungen innerhalb des Gebiets zusätzlich zur bestehenden Situation verursacht wird. Daher ist nicht davon auszugehen, dass eine Überlastung des innerstädtischen Straßennetzes durch das Vorhaben entstehen wird. Somit werden auch die unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereiche in nur unwesentlichem Maß durch Emissionen, welche durch den entstehenden Verkehr des Plangebiets entstehen, belastet werden.

Im Zuge der Baumaßnahmen ist jedoch vorübergehend mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch Baustellenverkehr zu rechnen.

Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und alternative Mobilität

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine Bushaltestelle. Somit ist das Gebiet sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Durch die Nähe zur Innenstadt ist zudem eine Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad gegeben.

6.1.7 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

6.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB werden die öffentlichen und privaten Belange umfassend ermittelt und gegeneinander sowie untereinander gerecht gewichtet. Maßgebliche Gesichtspunkte sind insbesondere die Ziele der Raumordnung (LEP Siedlung), die städtebauliche Ordnung und Entwicklung, verkehrliche Belange, Belange von Natur und Umwelt.

Belange, die für den Bebauungsplan sprechen:

- Raumordnerische Konformität im Hinblick auf die übergeordnete Planung: Das Vorhaben entspricht den Zielen und Vorgaben übergeordneter Planungen wie dem LEP Siedlung und Umwelt oder auch dem FNP der Kreisstadt Merzig. Die Entwicklung von verdichtetem Wohnraum entspricht den Vorgaben aus dem LEP Siedlung für Merzig und stärkt somit die Funktion der Kreisstadt als Mittelzentrum und Wohnstandort.
- Innenentwicklung / Revitalisierung: Die (Wieder-)Nutzung innerörtlicher Flächen im Siedlungszusammenhang entspricht § 1a Abs. 2 BauGB (Innenentwicklung) und schont Freiflächen.
- Vorbelastung der Flächen: Da die Flächen aktuell bereits vorbelastet sind, eignen sie sich sehr gut zur Nachverdichtung, da keine wertvollen Freiflächen in Anspruch genommen werden müssen.
- Verkehr und Erreichbarkeit: Durch die zentrumsnahe Lage des Plangebiets innerhalb Merzigs zeichnet sich die Fläche durch eine gute Erreichbarkeit aus. Sowohl per motorisiertem Individualverkehr, als auch mit dem ÖPNV oder auch zu Fuß ist das Zentrum Merzigs schnell zu erreichen bzw. das Gebiet gut angebunden.

Belange, die gegen den Bebauungsplan sprechen:

- Verkehrsmehrbelastung: die Zunahmen des Verkehrs beschränken sich hauptsächlich auf den Bewohnerverkehr und sind somit beherrschbar. Stellplätze für die Bewohner sind im Gebiet vorhanden.
- Grundwasserstand / Bodendurchlässigkeit: Aufgrund des Grundwasserstandes in Zusammenhang mit der Bodenbeschaffenheit hinsichtlich der Wasserdurchlässigkeit sollte das Bauwerk wasserundurchlässig errichtet werden. Auch dieser Umstand ist durch entsprechende technische Bauausführung beherrschbar.

6.3 FAZIT

Der Bebauungsplan „Bereich Ostbahnhof“ entspricht den Vorgaben der übergeordneten Planungen und stärkt die Kreisstadt Merzig sowie insbesondere die Kernstadt als Wohnstandort. Durch die Entwicklung einer vorbelasteten Fläche im Siedlungsbereich wird die Inanspruchnahme bisher unversiegelter, hochwertiger Flächen am Siedlungsrand oder im Außenbereich vermieden. Zudem ist das Gebiet hinsichtlich der verkehrlichen Belange gut erschlossen, so dass das örtliche Verkehrsnetz nicht überlastet werden wird.

Die bisher bekannten Restriktionen sind durch entsprechende Maßnahmen und Vorkehrungen beherrschbar, so dass der Umsetzung des Bebauungsplans aktuell nichts entgegensteht.