

# **BEGRÜNDUNG**

**zur „Aufstellung“ des Vorhabenbezogenen  
Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 8 BauGB)  
„Langkreuz – Waldstraße“**

**in der Kreisstadt Merzig,**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1. Allgemeines
2. Topographie
3. Geltungsbereich
4. Ziel der Planung
5. Art und Maß der baulichen Nutzung
6. Bauweise
7. Erschließung
8. Ver- und Entsorgung
9. Grünordnung

## 1. Allgemeines

Das Plangebiet liegt im nördlichen Rand des Zentrums der Kreisstadt Merzig, westlich des Stefansberges und trägt die Bezeichnung „Langkreuz“.

Hierbei handelt es sich um den früheren Sitz der Bauunternehmung Wegener, im Bereich der Flur 08, mit den Flurstücken 786/154, 156/2, 156/3. Da einzelne Flurstücke nicht in ihrem ganzen Umfang im Planungsgebiet enthalten sind, ist die genaue Lage dem **„Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“** zu entnehmen.

Eingegrenzt wird das Plangebiet westlich von der Bebauung entlang der Waldstraße, durch das Grundstück des Gymnasiums „Am Stefansberg“, östlich von der Bebauung entlang der Stefansbergstraße und südlich von der Bebauung der Kapellenstraße.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 7.100m<sup>2</sup> und befindet sich in einem bereits ringsherum bebauten Bereich.

## 2. Topographie

Das etwa 70 m breite, sowie ca. 110 m lange Plangebiet weist ein leichtes Gefälle von nördlicher in südlicher Richtung (Längsseite) mit ca. 0,8m auf, gemessen ab dem Böschungsfuß im nördlichen Bereich. Das Gefälle von östlicher in westlicher Richtung beträgt etwa 1,0m, ebenfalls gemessen ab dem Böschungsfuß im östlichen Bereich.

Der höchstgelegene Punkt des Plangebietes befindet sich im Schnittpunkt der nördlich und östlich befindlichen Böschung und liegt ca. 8,5m höher als der entspr. Böschungsfußpunkt.

Von diesem Hochpunkt aus, fällt die nördlich gelegene Böschung auf einer Strecke von 63,65m um ca. 5,0m. Im östlichen Bereich beträgt das Gefälle auf einer Strecke von 97,95m ca. 4,0m.

Die Breite der beiden Böschungen liegt i.M. zwischen 8,0 und 9,0m.

Der für die Bebauung in Aussicht genommene Bereich ist also als nahezu eben zu bezeichnen.

### **3. Geltungsbereich**

Östlich, südlich und westlich wird der Geltungsbereich von der Bebauung entlang der Stefansbergstraße, Kapellenstraße und Waldstraße eingegrenzt.

Hierbei liegt eine zumeist einseitig angebaute Bauweise vor, in der Regel 2 bis 2 ½ geschossig. Der Anteil an Einzelhäusern beträgt ca. 30-40%, mit einer 1 ½ bis 2 geschossigen Bauweise.

Die Dachneigung ist mit ca. 30 – 40° anzusetzen, die Dacheindeckung reicht von Naturschiefer bis rote oder schwarze Tonziegeln, bzw. Betondachsteine.

In nördlicher Richtung schließt das Stefansberg-Gymnasium, mit seinem „alten“, 3-geschossigen Schulgebäude und der dazugehörigen Turnhalle, an den Geltungsbereich an.

Die Dachneigung der Schieferdächer beträgt ebenfalls ca. 30 - 40°.

### **4. Ziel der Planung**

Ziel der Planung ist die Wiederverwertung einer innerörtlicher Gewerbebrache.

Hier soll citynaher Wohnraum für die Versorgung der Bevölkerung unter Wahrung ortsbildtypischer Strukturen geschaffen werden.

### **5. Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **a) Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet ist festgesetzt als:

- Allgemeines Wohngebiet § 4 Abs. 1 und 2 Baunutzungsverordnung.  
Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 3,4 und 5 sind nicht zulässig.

### **b) Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bereich des Wohngebietes mit 0,4 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) liegt bei 0,8.

## **6. Bauweise**

Festgeschrieben ist die offene Bauweise nach § 22 (1), (2) Baunutzungsverordnung. Als Haustyp wird die Errichtung von Doppelhäusern nach § 22 (2) Baunutzungsverordnung vorgesehen.

Vereinzelte sind Einzelhäuser und kleine Reihenhäuseranlagen bis 4 Wohneinheiten zugelassen.

## **7. Erschließung**

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über eine neu herzustellende Wohnstraße im Plangebiet (**entspr. dem Erschließungsplan**). Ihren Anschluß findet diese Wohnstraße in der Waldstraße

## **8. Ver- und Entsorgung**

Sämtliche erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen zu den Hausanschlüssen, werden aus „Städtebaul. Gründen“, unter dem geplanten Wohnweg verlegt (**entspr. dem Erschließungsplan**), und an die Leitungen in der Waldstraße angeschlossen.

## 9. Grünordnung / Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

### 1. Allgemeines

Nach § 8 und 8 a Bundesnaturschutzgesetz sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

Grundsätzlich ist es **im allgemeinen**, bei der Durchführung von vorgesehenen Bebauungsplanänderung unvermeidbar, im Bereich des Grundstückes die für die Errichtung der geplanten Wohneinheiten erforderliche Grundstücksfläche zu versiegeln.

### 2. Bestandsbewertung

Von der Gesamtfläche von ca. 7.100 m<sup>2</sup> sind rund 80 % (5.680 m<sup>2</sup>) versiegelt und ohne jegliche Vegetation. Die Versiegelung besteht zum Teil aus Gebäuden (Lagerhallen, Verwaltungsgebäude), zum größten Teil aber aus asphaltierten Parkplatzflächen (3.905 m<sup>2</sup>).  
Siehe auch beiliegenden Kartenausschnitt.

Die Böschungen im östlichen und nördlichen Randbereich des Plangebietes weisen Heckenstrukturen unterschiedlicher Ausprägung auf und werden von alten Haselsträuchern, Brombeeren (Böschungsfuß) sowie von Einzelbäumen zu den Grenzen hin, teilweise auch auf der Grundstücksgrenze, dominiert.

Artenliste:

#### **Bäume**

Pyramidenpappel  
Feldahorn  
Esche  
Weide  
Birke  
Wildkirsche  
Kastanie  
Silberpappel  
Robinie

#### **Sträucher**

Haselnuss  
Pfaffenhütchen  
Liguster  
Hartriegel  
Brombeere  
Wildrose  
Schwarzdorn  
Weissdorn  
Wasserschneeball

#### **sonstige**

Efeu  
Waldrebe  
Zaunrübe  
Zaunwinde  
Wilder Wein  
Weidenröschen  
Hasenlattich  
Kompasslattich

Die im östlichen Grenzbereich stehenden Pyramidenpappeln sind nahezu ausgewachsen und werden in naher Zukunft mit Totholzbildungen im Kronenbereich beginnen.

### **3. Bewertung der Planungsmaßnahme**

Die Planung sieht für den Bereich die Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA, GRZ 0,4) vor.

Bestandteil der Planung im Einzelnen sind:

Erschließungsstraße

Wohnhausbebauung mit Gartengrundstücken

Nebengebäude (PKW- Garagen)

Transformatorenstation

Kinderspielplatz

Die Böschungen werden für die Bebauung nicht in Anspruch genommen. Die Heckenstrukturen bleiben erhalten.

Durch die Planung wird der Versiegelungsgrad der Fläche von ursprünglich 80 % auf ca. 40 % reduziert.

Durch die Anlage von Hausgärten und das Anpflanzen von Hausbäumen (siehe Pflanzliste) werden im Planungsgebiet weitere Grünflächen entstehen.

Aufgrund der Tatsache, dass durch diese Maßnahmen ohne Zweifel eine ökologische Aufwertung des Plangebietes erfolgen wird, wird auf eine ausführliche Bilanzierung an dieser Stelle verzichtet.

Aufgestellt:  
Losheim, im September 2001

Marco Warschburger  
(Dipl. Ing.)