

# "PROPSTEISTRASSE"



▲  
WOHNEN

▲  
IN

▲  
MERZIG

**BEGRÜNDUNG ZUM  
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN  
"PROPSTEISTRASSE"  
IM STADTTEIL MERZIG DER KREISSTADT MERZIG**

BEARBEITET IM AUFTRAG  
DER FA. WOHNBAU LAUER GMBH

STAND: JUNI 2003  
(SATZUNG)

# **"PROPSTEISTRASSE"**

WOHNEN • IN • MERZIG

▲ **BEGRÜNDUNG ZUM  
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN  
"PROPSTEISTRASSE"  
IM STADTTEIL MERZIG  
DER STADT MERZIG**

▲ BEARBEITET IM AUFTRAG  
DER FA. WOHNBAU LAUER GMBH

▲ AN DER ERSTELLUNG DES  
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGPLANES  
WAREN BETEILIGT:

PROJEKTBEARBEITUNG:  
DIPL. - GEOGR. MATTHIAS ALTHERR

PLANDESIGN:  
GISELA DEBOLD

▲ JUNI 2003  
(SATZUNG)

▲ VERANTWORTLICHER PROJEKTLITER:



DIPL.-ING. HUGO KERN  
RAUM- UND UMWELTPLANER  
BERATENDER INGENIEUR  
GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

# INHALT

## ▲ VORBEMERKUNGEN UND VERFAHREN

Vorbemerkungen	1
Lage im Raum	1
Zielsetzung der Stadt und Standortwahl	2
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
Gesetzliche Grundlagen/Verfahrensvermerke	2
Umweltverträglichkeitsprüfung	3

## ▲ BESTAND • RAHMENSETZENDE PLANUNGSPARAMETER • ÜBERGEORDNETE VORGABEN

Nutzung des Planungsgebietes und der Randbereiche	3
Topografie des Plangebietes	3
Natur- und Nutzungsgüter	3
Vorgaben der übergeordneten Planungen	4

## ▲ BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Baugebiete und Nutzungen	4
Verkehr	6
Ver- und Entsorgung	7
Grün- und Landschaftsplanung	7
Örtliche Bauvorschriften	9
Bodenordnung und Grundbesitz	9
Kosten und Wirtschaftlichkeit	9

## ▲ AUSWIRKUNGEN • ABWÄGUNG

Abwägung	9
Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen	10
Gewichtung des Abwägungsmaterials	12
Fazit	12



# VORBEMERKUNGEN

Der Vorhabenträger, die Fa. Wohnbau Lauer GmbH, beabsichtigt die Errichtung von 2 Mehrfamilienwohnhäusern in der Propsteistraße im Stadtteil Merzig der Kreisstadt Merzig.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des seit November 1994 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Propsteistraße". Dieser Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes derzeit ein Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO fest.

Da die geplante Mehrfamilienhausbebauung jedoch im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Fläche nicht realisierbar ist, d.h. bauordnungsrechtlich nicht genehmigungsfähig, beabsichtigt die Stadt Merzig in Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger einen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der geplanten Wohnbebauung aufzustellen.

Der Bebauungsplan tritt dann für diesen Teilbereich mit der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes außer Kraft.

Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt es sich um ein Rechtsinstrument, das auf ein konkret umrissenes Vorhaben abgestimmt ist und stellt damit das ideale städtebauliche Instrument zur Schaffung von Baurecht dar, wobei folgende Voraussetzungen erfüllt sein müssen:

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist gem. § 12 Abs. 1 BauGB in der Neufassung vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 m.W.v. 01.08.2002, vom Vorhabenträger zu erarbeiten und mit der Stadt Merzig abzustimmen.
- Der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet, ist vor dem Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen Vorhabenträger und Stadt abzuschließen.

Den Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens hat der Stadtrat der Stadt Merzig gem. § 12

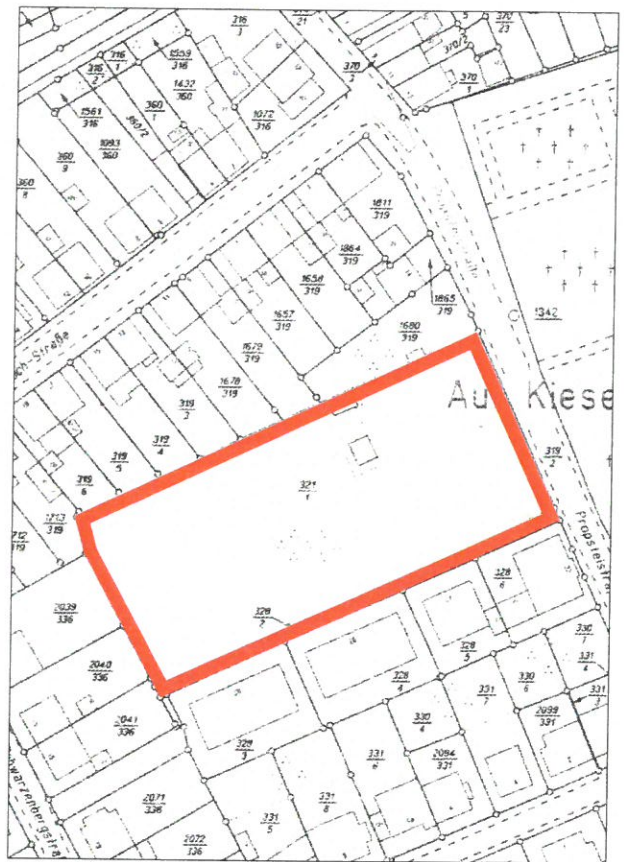
Abs. 2 BauGB am 27.03.2003 gefasst.

Mit der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde die ARGUS PLAN - Ingenieurgesellschaft für angewandte Raum-, Grün-, Umwelt- und Stadtplanung, Rathausstraße 12, 66557 Illingen - beauftragt.

## LAGE IM RAUM

Das ca. 0,4 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Merzig, zwischen der Schwarzenbergstraße im Westen und der Propsteistraße im Osten und umfasst die Flurstücke 321/2, 321/3 und 328/2.

Die genauen Grenzen gehen aus der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan hervor.



LAGE DES PLANGEBIETES

# ZIELSETZUNG DER STADT UND STANDORTWAHL

## ▲ GRÜNDE FÜR DIE PLANUNG / BEGRÜNDUNG DES BEDARFS

Folgende Gründe sprechen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

### WOHNEINHEITENZIELVORGABEN DES LEPL SIEDLUNG - BEGRÜNDUNG DES PLANUNGSBEDARFS

Der Bedarf an Wohneinheiten in der Kreisstadt Merzig liegt laut Landesentwicklungsplan Siedlung (LEP SIEDLUNG) bei max. 950 WE bis zum Jahr 2005. Von diesem Bedarf müssen bestehende Baulücken und Baufertigstellungen entsprechend den Vorgaben des LEP Siedlung abgezogen werden.

Die Berechnung entfällt im vorliegenden Fall, da aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, des bestehenden Planungsrechtes und der Tatsache, dass hier lediglich 2 Mehrfamilienwohnhäuser realisiert werden, dies als vernachlässigbar betrachtet und die Planung als die der Kreisstadt Merzig zugedachten Eigenentwicklung angesehen werden kann.

Die Lagegunst in guter fußläufiger Erreichbarkeit des Stadtzentrums sowie die hohe Wohnqualität machen das Plangebiet als Wohnstandort äußerst attraktiv. Um der wachsenden Nachfrage nach Wohnbauflächen innerhalb des Stadtgebietes gerecht zu werden, hat die Kommune im Rahmen ihrer Eigenentwicklung zur Bedarfsvorsorge entsprechende Flächen bereitzustellen.

### BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit 1994 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Propsteistraße". Somit besteht für das Vorhaben schon Planungsrecht mit all den damit verbundenen Konsequenzen. Lediglich die Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Fläche, und damit die baurechtsrechtliche Unzulässigkeit, die weit über das Maß einer regulären Befreiung von den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehen würden, macht die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich, insbesondere

vor dem Hintergrund der Realisierung des Vorhabens durch einen privaten Erschließungsträger. Hier bietet sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan als optimales städtebauliches Instrument zur Schaffung von Baurecht an.

## ▲ GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL

### VERKEHRERSCHLIESSUNG

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist bereits über die Propsteistraße vorhanden. Somit muss lediglich die interne verkehrliche Erschließung hergestellt werden.

### EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Grundstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers, so dass von einer zügigen Realisierung der Planung ausgegangen werden kann.

## ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dar. Demnach ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN/ VERFAHRENSVERMERKE

Eine ausführliche Darstellung der relevanten gesetzlichen Grundlagen und der Verfahrensvermerke ist dem Textteil (Teil B) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen.

## UMWELTVERTRÄGLICHKEITS-PRÜFUNG

Nach Art. 1, §§ 3 a - f des "Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz" vom 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950) ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

## NUTZUNG DES PLANGEBIETES UND DER RANDBEREICHE

Für das Planungsgebiet besteht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan "Propsteistraße" bereits zum heutigen Zeitpunkt Planungs- bzw. Baurecht. Derzeit unterliegt es aber keiner Nutzung, sondern liegt, mit Ausnahme des schon bebauten Bereiches unmittelbar an der Propsteistraße brach.

Nach Norden, Westen und Süden ist das Plangebiet von Wohnbebauung umgeben, während sich jenseits, also östlich der Propsteistraße ein Friedhofsgelände anschließt.

## TOPOGRAFIE DES PLANGEBIETES

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein fast ebenes Gelände, so dass mit erschließungsbedingten Schwierigkeiten nicht zu rechnen ist.

## NATUR- UND NUTZUNGSGÜTER

- Aus naturräumlicher Sicht liegt das Planungsgebiet innerhalb der Haupteinheit "Mittleres Saartal" (197) im Naturraum "Merziger Saarniederung" (197.60). Es handelt sich um eine kleinräumige Ausweitung des Saartales, des

sen Hänge talauf zum Fremersdorfer Engtal zusammenrücken und im Osten steil zum Reisberg und zum Merzig-Losheimer Wald ansteigen. Die Talweitung wird durch den Orscholzer Riegel abgesperrt. Im nördlichen Abschnitt werden die Hänge der 1-1,5 km breiten Talauve von Oberrotliegendem aufgebaut, im Süden vom Hauptbuntsandstein. Die Aue wird größtenteils von Dauergrünland eingenommen. Sie wurde ehemals von der Saar in drei weiten Mäanderbögen durchflossen, welche heute verlandet sind und von Mädesüßstauden eingenommen werden. Am Ausgang der Talweitung reicht die Bewaldung von den Taunusquarzfelsen bis in die Talauve hinab. Die schmale Terrassenleiste rechts der Talauve ist zusammenhängend besiedelt und wird teils von Industrieanlagen eingenommen.

- Der geologische Untergrund des Plangebietes wird vom Oberen Buntsandstein gebildet (GEOLOGISCHE KARTE DES SAARLANDES, M 1: 50.000).
- Die Böden im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind bereits heute anthropogen überformt. Das Plangebiet wurde zu einem früheren Zeitpunkt von einer Gärtnerei eingenommen.
- Im Plangebiet bzw. seiner näheren Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer.
- Aufgrund seiner geringen Flächengröße kommt dem Plangebiet für die Kalt- und Frischluftproduktion nur eine untergeordnete Bedeutung zu.
- Da für das Plangebiet bereits Baurecht besteht, erfolgte keine Bestandsaufnahme der Biotoptypen vor Ort.
- Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Merzig, und wird in seinem Erscheinungsbild von der umgebenden Wohnbebauung bestimmt.
- Es finden weder eine landwirtschaftliche, noch eine forstwirtschaftliche Nutzung statt.



# VORGABEN DER ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

## ▲ RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

### LEPL SIEDLUNG

(VOM 9. OKTOBER 1997)

Laut Landesentwicklungsplan Siedlung des Ministeriums für Umwelt liegt Merzig im ländlichen Raum an einer Siedlungsachse 1. Ordnung.

Gemäß der zentralörtlichen Gliederung ist die Stadt Merzig selbst der zentrale Ort und wird als Mittelzentrum eingestuft.

Bei der Neuausweisung von Wohnbauland in Mittelzentren einschließlich deren Gemeinde- oder Stadtteilen, ist eine Siedlungsdichte von mindestens 20 Wohneinheiten/ha (Bruttowohnbauland) in den Mittelzentren des ländlichen Raumes einzuhalten.

Die vorliegende Planung entspricht daher den Vorgaben des LEP Siedlung.

### LEP UMWELT

(FLÄCHENVORSORGE FÜR FREIRAUMFUNKTION, INDUSTRIE UND GEWERBE, VOM 18. DEZEMBER 1979)

Das Plangebiet liegt innerhalb der im LEP dargestellten Wohnsiedlungsfläche von Merzig.

## BAUGEBIETE UND NUTZUNGEN

### ▲ ART DER BAULICHEN NUTZUNG

#### FESTSETZUNG

Das Planungsgebiet wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend § 3 BauNVO als

### Reines Wohngebiet (WR)

festgesetzt.

Gem. § 3 Abs. 1 BauNVO dienen Reine Wohngebiete dem Wohnen.

### ZULÄSSIGE ARTEN VON NUTZUNGEN

Zulässige Arten von Nutzungen gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO sind:

- Wohngebäude.

### ERKLÄRUNG / BEGRÜNDUNG

Ein Reines Wohngebiet ist ein Baugebiet, dessen Zweckbestimmung im Wohnen liegt.

Neben dem Wohnen sind sonstige Nutzungen gem. BauNVO lediglich ausnahmsweise zulässig. Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen werden im vorliegenden Fall nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

So kann die größtmögliche Einbindung der geplanten Wohnbebauung in die Umgebungsnutzungen gewährleistet werden, die vom Charakter her einem Reinen Wohngebiet entsprechen.

### ▲ MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Werte über das Maß der baulichen Nutzung werden in einem gleichbleibenden System in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierzu dient die im Bebauungsplan verwendete Nutzungsschablone, die folgende planungsrechtlichen Festsetzungen enthält:

BAUGEBIET	MAX. TRAUFGHÖHE
<b>WR</b>	<b>8,00 m</b>
GRZ	MAX. FIRSTHÖHE
<b>0,4</b>	<b>13,50 m</b>
BAUWEISE	
<b>○</b>	<b>-</b>

NUTZUNGSSCHABLONE (BEISPIEL)

Diese Nutzungsschablone gilt für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden unter Berücksichtigung der Eigenart des festgesetzten Gebietes folgende Festsetzungen getroffen:

### **HÖHE BAULICHER ANLAGEN, MAXIMALE FIRSTHÖHE, MAXIMALE TRAUFHÖHE**

§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 16 ABS. 2 NR. 4 UND ABS. 3 NR. 2 BAUNVO UND § 18 BAUNVO

#### **Festsetzung**

Die Wohngebäude werden mit einer maximalen Firsthöhe von 13,50 m und einer maximalen Traufhöhe von 8,00 m errichtet.

Für alle baulichen Anlagen gilt als unterer Bezugspunkt für die Angabe der Höhe der baulichen Anlagen die Oberkante des fertigen Straßenbelages der zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

Die Definition der Höhe der baulichen Anlagen erfolgt analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO.

#### **Erklärungen / Begründung**

Neben der Grundflächenzahl, die zur Bestimmung der horizontalen Ausdehnung der baulichen Anlagen dient, ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auch die Höhenentwicklung der Gebäude festzulegen. Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die maximale Firsthöhe bzw. Traufhöhe zur Bestimmung der vertikalen Ausdehnung der baulichen Anlagen als am sinnvollsten erachtet.

Neben den o.g. oberen Bezugspunkten sind gem. § 18 Abs. 1 BauNVO auch die unteren Bezugspunkte zu bestimmen. Unterer Bezugspunkt ist gem. den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Oberkante des fertigen Straßenbelages der den Gebäuden zugeordneten Erschließungsstraße.

### **GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE**

§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 16 ABS. 2 UND 3 BAUNVO, § 17 ABS. 1 BAUNVO UND § 19 BAUNVO

#### **Festsetzung**

Die Grundflächenzahl wird im gesamten Plangebiet auf 0,4 festgesetzt.

#### **Erklärung/ Begründung**

Nach § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die Grundflächenzahl an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von

*"1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,  
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,  
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,"*

mitzurechnen sind. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4, wird der Forderung des § 1 Abs. 7 BauGB nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

### **BAUWEISE**

§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

#### **FESTSETZUNG**

Im Reinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

#### **ERKLÄRUNG/BEGRÜNDUNG**

Die Bauweise ist die Art und Weise, in der die Gebäude in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen auf den Baugrundstücken angeordnet werden. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die Festsetzung der offenen Bauweise entspricht der Struktur in den angrenzenden Bereichen und gewährleistet damit eine Einfügung des Plangebietes in das typische Ortsgefüge.



## ▲ ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

### FESTSETZUNG

Gemäß § 23 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### ERKLÄRUNG/BEGRÜNDUNG

Die überbaubare Grundstücksfläche ist eine Teilfläche der Grundstücksfläche, die in der vorgeschriebenen Art und bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden darf.

Durch die Anordnung von Baugrenzen werden gestalterische und raumwirksame Akzente gesetzt. Gleichzeitig wird durch die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

## ▲ FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12 BAUNVO

### FESTSETZUNG

Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen ist innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen sind außerdem im Bereich der festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.

Eine Errichtung von Garagen und Carports zwischen Straßenverkehrsfläche und der der internen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudevorderseite ist nicht zulässig.

### ERKLÄRUNG/BEGRÜNDUNG

Durch diese Festsetzung wird eine flexible Anordnung von Garagen und Zufahrten auf den Grundstücken gewährleistet. Durch die Zulässigkeit von Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Flächen steht zwischen Garage und Verkehrsflächen ausreichend Fläche zum Abstellen von Fahrzeugen

zur Verfügung. Dies ist aus Gründen der Verkehrssicherheit und zur Gewährleistung eines reibungslosen verkehrstechnischen Ablaufs wünschenswert und notwendig. Aus stadtgestalterischen Gründen ist die Errichtung von Garagen und Carports zwischen der jeweiligen Gebäudevorderfront und der zugeordneten Erschließungsstraße nicht zulässig.

## VERKEHR

### ▲ INNERE ERSCHLIESSUNG, ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG, ÖPNV

Das Plangebiet wird über die neue, intern herzustellende Erschließungsstraße an die Propsteistraße und damit an das innerstädtische als auch das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe im Umfeld des Einmündungsbereiches der Propstei- in die Hochwaldstraße.

Die neu herzustellende interne Erschließungsstraße wird mit einer Straßenbreite von 6 m als verkehrsberuhigter Bereich gebaut.

Neben der Erschließung dienen die Verkehrsflächen insbesondere der Kommunikation und dem Aufenthalt der Bewohner. Aus diesem Grund soll die Straße als verkehrsberuhigter Bereich in Form niveaugleicher Mischflächen, auf der alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt sind, ausgebaut und gestaltet werden.

### FESTSETZUNG

#### Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Die interne Erschließungsstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigte Bereiche gem. StVO-Zeichen 325 und 326, Zone 7) festgesetzt. Der Ausbau erfolgt als niveaugleiche Mischfläche.

### ▲ RUHENDER VERKEHR

Durch die Möglichkeit, Garagen und Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grund-

stücksflächen anzuordnen wird gewährleistet, dass der Anteil des ruhenden Verkehrs ausreichende Möglichkeiten hat, auf den Grundstücken entsprechende Flächen vorzufinden. Hierdurch wird gleichzeitig vermieden, dass innerhalb der Verkehrsfläche der verkehrstechnische Ablauf behindert wird.

## VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Strom ist sicherzustellen und mit den Versorgungsträgern abzuklären. Ebenso ist eine schadlose Beseitigung der anfallenden Abwässer zu gewährleisten. Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind überall zulässig.

### ▲ WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt aus dem vorhandenen Ortsnetz. Träger der Wasserversorgung in der Stadt Merzig sind die Stadtwerke Merzig.

### ▲ STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung des Plangebietes kann durch den Versorgungsträger energis über das vorhandene Ortsnetz erfolgen.

### FESTSETZUNG

#### Flächen für Versorgungsanlagen

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB

Im nordöstlichen Plangebiet erfolgt an die Festsetzung einer 3,00 x 3,00 m großen Versorgungsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB für die Errichtung eines Maststandort der energis sowie eines 1,00 m breiten Schutzstreifens gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB zur 0,4 kV-Kabeltrasse der energis.

### ▲ GASVERSORGUNG

Eine Gasversorgung des Plangebietes kann über bestehende Anschlüsse aus dem vorhandenen Ortsnetz erfolgen. Träger der Gasversorgung in der Stadt Merzig sind die Stadtwerke Merzig.

### ▲ ENTWÄSSERUNG

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Hierzu wird ein Abwasserkanal von dem bereits bestehenden Mehrfamilienhaus an der Propsteistraße hinter den geplanten beiden Wohnanlagen, die ebenfalls an den Abwasserkanal angeschlossen werden, vorbei zum Anschlusspunkt in der Schwarzenbergstraße geführt. Träger der Abwasserentsorgung sind ebenfalls die Stadtwerke Merzig.

Die im Plangebiet befindlichen Grundstücken waren bis vor einigen Jahren (vor dem 01.01.1999) schon mit Gebäuden und Betriebsflächen einer Gärtnerei bebaut und an das städtische Kanalsystem angeschlossen. Der § 49 a des Saarländischen Wassergesetzes ist in solchen Fällen nicht zwingend zu beachten. Es erfolgt daher wie beschrieben eine Entwässerung des Plangebietes im Mischsystem.

## GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

Maßgebliches Ziel des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnraum zur Deckung eines allgemeinen Wohnraumbedarfs der Bevölkerung.

Wesentliche Aufgabe jeder Bauleitplanung ist aber auch gem. § 1 Abs. 5 BauGB, die Belange von Umwelt- und Naturschutz, Ökologie und Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen.

Daher werden die folgenden Maßnahmen der Grünordnung und Landschaftspflege im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt:

▲ **PRIVATE GRÜNFLÄCHE, HIER:  
ZWECKBESTIMMUNG KINDERSPIELPLATZ**

§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

**FESTSETZUNG**

Im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche ist die Anlage eines Kinderspielplatzes zulässig.

**ERKLÄRUNG / BEGRÜNDUNG**

Diese Festsetzung dient der Bereitstellung von Spielflächen für die künftig in der Anlage wohnenden Kinder.

▲ **FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON  
BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN  
BEPFLANZUNGEN**

§ 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB  
IN ANWENDUNG DES § 18 BNATSCHGNEUREGG

**FESTSETZUNG**

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, sonstige Zugänge und Wege oder Nebenanlagen benötigt werden, sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten.

**ERKLÄRUNG/BEGRÜNDUNG**

Die Anlage von Vegetationsflächen trägt neben einer Durchgrünung des Plangebietes auch dazu bei, eine Vielzahl ökologischer Funktionen zu übernehmen. So bieten sie Tier- und Pflanzenarten Schutz vor Hitze, Kälte, Wind oder Fressfeinden.

Weitere positive Effekte von Gehölzanpflanzungen bestehen in der Verbesserung der kleinklimatischen Situation durch Abmilderung von Temperaturspitzen, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, den Schutz vor direkter Sonneneinstrahlung, Windberuhigung etc.

**PFLANZENARTENAUSWAHL**

**Festsetzung**

Für alle Pflanzungen sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die nachfolgende Pflanzliste stellt eine beispielhafte Auswahl geeigneter

ter standortgerechter Gehölze dar:

Pflanzliste (Beispiele):

Feldahorn	Bergahorn
Hainbuche	Hartriegel
Hasel	Weißdorn
Hundsrose	Salweide
Sch. Holunder	Woll. Schneeball
Vogelkirsche	Traubeneiche
Stieleiche	Eberesche
einheimische Obstbaumsorten	

Pflanzqualität:

Für alle Anpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

Hochstämme: 2xv, StU: 10 - 12 cm  
Sträucher: 2xv., 60-100

**Erklärung/Begründung**

Heimische Gehölze haben den Vorteil, dass sie an die im Naturraum herrschenden Bedingungen angepasst sind. Sie sind weniger anfällig gegenüber Schädlingen und Frost als fremdländische Arten und benötigen darüber hinaus keine Düngemittel. Auch unsere heimische Tierwelt, insbesondere Vögel, Kleinsäuger und Wirbellose, steht in enger Wechselbeziehung zu den hier natürlich vorkommenden Arten.

▲ **BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND  
FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN,  
STRÄUCHERN UND SONSTIGEN  
BEPFLANZUNGEN**

§ 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB  
IN ANWENDUNG DES § 18 BNATSCHGNEUREGG

**FESTSETZUNG**

- Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.
- Die im Bereich der Parzelle 321/ 3 außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen befindlichen Gehölze sind, soweit sie nicht von Baumaßnahmen betroffen sind, zu erhalten.

**ERKLÄRUNG/BEGRÜNDUNG**

Vorhandene Gehölze binden die bestehende und

auch eine neu geplante Bebauung besser in die Umgebung ein, als dies Neupflanzungen tun. Bis neu gepflanzte Gehölze ihre volle Wirksamkeit entfalten, dauert schließlich mehrere Jahre.

Durch die Festsetzung der Bindung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB wird erreicht, dass neu angepflanzte Gehölze auf Dauer erhalten werden.

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 93 ABS. 5 LBO)**

### **▲ FESTSETZUNG**

#### **DACHFORM, DACHNEIGUNG**

Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° - 40°.

#### **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES PROPSTEISTRASSE**

Die sonstigen örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Propsteistraße" vom 28.09.1995 gelten auch für die Änderung des Bebauungsplanes.

#### **ERKLÄRUNG/BEGRÜNDUNG**

Mit Ausnahme der örtlichen Bauvorschriften bezüglich Dachform und -neigung, bleiben die bereits erlassenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Propsteistraße" auch weiterhin in Kraft.

## **HINWEISE**

### **▲ MUNITIONSGEFAHREN**

Im Planungsgebiet sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Vorsorgliche Überprüfung durch den

Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

### **▲ BODENFUNDE**

Bei Bodenfunden besteht Anzeigepflicht gemäß § 16 (1 und 2) Saarländisches Denkmalschutzgesetz. Außerdem sind die §§ 17-23, 30 und 31 des SD-schG zu beachten.

### **▲ BAUM- UND STRAUCHPFLANZUNGEN**

Innerhalb des Schutzstreifens bzw. am Schutzstreifenrand dürfen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden, da von deren Wurzeln langfristig eine Gefährdung der Leitungen und Kabel ausgeht.

## **BODENORDNUNG UND GRUNDBESITZ**

Alle Grundstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Bodenordnerische Massnahmen werden für die Umsetzung der Planung somit nicht erforderlich.

## **KOSTEN UND WIRTSCHAFTLICHKEIT**

Die erforderlich werdenden Planungs- und Erschließungskosten trägt der Vorhabenträger.

## **ABWÄGUNG**

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 6 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muß die Gemeinde als Planungsträger bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwä-



gung 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 Abwägung besteht aus zwei Teilelementen, dem Abwägungsvorgang und dem Abwägungsergebnis. Der Abwägungsvorgang umfasst die Ermittlung, Zusammenstellung und Gewichtung des Abwägungsmaterials, d.h. der in die Abwägung einzustellenden Belange. Das Resultat der Gewichtung der in die Planung einzustellenden Belange ist das Abwägungsergebnis, welches im Zuge der Planung umgesetzt werden muss.

An die Abwägung werden dabei folgende wesentlichen Grundanforderungen gestellt:

- Es muss eine sachgerechte Abwägung stattfinden.
- Es müssen alle Belange in die Abwägung eingestellt werden, die nach Lage der Dinge in die Planung einzustellen sind.
- Die Bedeutung der betroffenen Belange muß richtig erkannt sein.
- Der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belange muss zu ihrer objektiven Bedeutung im Verhältnis stehen.

Um allerdings den unterschiedlichen Belangen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben genügend Beachtung schenken zu können, müssen in einem ersten Schritt die Auswirkungen detailliert erfasst und bewertet werden (Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials). Diese bilden die Grundlage für die "eigentliche" Abwägung, d.h. Gewichtung der einzelnen Belange.

## **AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE STÄDTEBAULICHE ORDNUNG UND ENTWICKLUNG SOWIE DIE NATÜRLICHEN LEBENSGRUNDLAGEN**

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (IM SINNE DES § 1 ABS. 5 BAUGB) sind insbesondere folgende

möglichen Auswirkungen beachtet und in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt:

### **▲ AUF DIE ALLGEMEINEN ANFORDERUNGEN AN GESUNDE WOHN- UND ARBEITSVERHÄLTNISSE UND DIE SICHERHEIT DER WOHN- UND ARBEITSBEVÖLKERUNG**

Das Plangebiet ist unter dem Aspekt einer größtmöglichen Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen konzipiert, so dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden werden können. An den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes grenzen keinerlei Nutzungen an, von denen nachteilige Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten sind. Auch von dem östlich der Propsteistraße gelegenen Friedhof sind keine Beeinträchtigungen der Wohnruhe im Plangebiet zu erwarten.

Nach Norden, Westen und Süden grenzt Wohnbebauung an, die vom Charakter her als reines Wohngebiet eingestuft werden kann. Durch die getroffene Festsetzung der Art der baulichen Nutzung kann vermieden werden, dass angrenzende Nutzungen beeinträchtigt werden. Das Gleiche gilt auch im umgekehrten Sinne.

Auch das im Plangebiet entstehende Verkehrsaufkommen wird so gering bleiben, dass angrenzende Straßen nicht belastet werden.

Die Festsetzung der internen Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich (maximal Schrittgeschwindigkeit zulässig, Zone 7) bietet darüber hinaus ein höchstmögliches Maß an Wohnqualität und Sicherheit für die Anwohner.

### **▲ AUF DIE BELANGE DER WOHNBEDÜRFNISSE DER BEVÖLKERUNG BEI VERMEIDUNG EINSEITIGER BEVÖLKERUNGSSTRUKTUREN, DIE EIGENTUMSBILDUNG WEITER KREISE DER BEVÖLKERUNG UND DIE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG**

Mit der Bereitstellung der geplanten beiden Wohnanlagen wird den Bedürfnissen der ortsansässigen Bevölkerung nach Eigentumsbildung Rechnung getragen.

Da sich die Grundstücksflächen bereits im Besitz des Vorhabenträgers befinden und somit keine boden-

ordnerischen Maßnahmen notwendig sind, kann durch die Umsetzung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Bevölkerung innerhalb kurzer Zeit neues Wohneigentum zur Verfügung gestellt werden.

### ▲ **AUF DIE ERHALTUNG, GESTALTUNG UND ERNEUERUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche in innerstädtischer Lage, die im Norden, Westen und Süden an bestehende Wohnbebauung anschließt, aber auch an die bereits bestehende Wohnanlage unmittelbar im östlichen Plangebiet. Art und Maß der baulichen Nutzung sind an der bereits bestehenden Bebauung orientiert und gewährleisten somit eine gute Eingliederung in die umgebende Bebauung. Die gestalterischen Festsetzungen bezüglich Dachform, Dachneigung gewährleisten eine ortsbildgerechte Anpassung der geplanten Wohngebäude an die vorhandene Bebauung.

### ▲ **UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER ABWÄGUNG**

(GEM. § 1A BAUGB)

#### **LANDSCHAFTSPLANUNG**

(GEM. § 1A ABS. 2 NR. 1 BAUGB)

Für die Stadt Merzig liegt bisher kein Landschaftsplan vor, so dass auf diese Fachplanung nicht zurückgegriffen werden kann.

#### **AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT**

(GEM. § 1A ABS. 2 NR. 1 UND 3 BAUGB)

#### **Naturgüter Boden, Wasser, Klima und Luft- hygiene sowie Pflanzen und Tiere**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Propsteistraße". Dies bedeutet, dass bereits zum heutigen Zeitpunkt Bau-recht besteht, und damit Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Naturgüter planungsrechtlich zulässig sind.

Bezüglich der im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind gegenüber

dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine größeren Ausnutzungsziffern möglich bzw. zulässig, da lediglich die überbaubaren Grundstücksflächen neu organisiert werden. Auch der Bau der internen Erschließungsstraße war bereits durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Propsteistraße" abgedeckt.

### **NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

(GEM. § 1 A ABS. 2 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 18 FF. BNATSCHG)

Hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gilt das bei den Naturgütern ausgeführte analog. Eine gesonderte Bilanzierung bzw. Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich erfolgt daher nicht.

### ▲ **AUF DIE BELANGE DES VERKEHRS EINSCHLIESSLICH DES ÖFFENTLICHEN PERSONENNAHVERKEHRS**

Über die Propsteistraße erfolgt der Anschluss an das innerstädtische Straßenverkehrsnetz.

Negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz, den Verkehrsfluss und die Immissionssituation sind durch die geplante Errichtung der beiden Wohnanlagen nicht zu befürchten, da das zusätzliche Verkehrsaufkommen gering bleiben wird und es sich bei dem entstehenden Verkehr in erster Linie um Ziel- und nicht um Durchgangsverkehr handelt.

Sowohl die Propsteistraße, als auch die neu geplante Verkehrsfläche innerhalb des Plangebietes sind so dimensioniert, dass sie den neu entstehenden Verkehr problemlos aufnehmen können. ÖPNV-Haltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes im Bereich der Einmündung der Propstei in die Hochstraße.

### ▲ **AUF DIE BELANGE DER VERSORGUNG, INSBESONDERE MIT ENERGIE UND WASSER**

Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, werden durch die Erschließung des Plangebietes nicht beeinträchtigt, insbesondere da ausreichende Kapazitäten vorhanden sind und in das Gebiet geführt werden können.

## ▲ AUF DIE BELANGE DER ABWASSERBESEITIGUNG

Die Beseitigung der anfallenden Abwässer des Plangebietes erfolgt über einen noch herzustellenden Schmutzwasserkanal, der an die vorhandene Entsorgungsinfrastruktur in der Schwarzenbergstraße angeschlossen wird. Belange der Abfallentsorgung werden durch die Planung nicht berührt.

## ▲ AUF ALLE SONSTIGEN BELANGE

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

# GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange, wie sie im Rahmen der Ermittlung der Auswirkungen erfasst wurden, gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

## ▲ ARGUMENTE FÜR DIE VERWIRKLICHUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

Dabei sprechen folgende Argumente für eine bauliche Entwicklung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

- Bestehendes Bau- bzw. Planungsrecht

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit 1994 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Propsteistraße". Somit besteht für das Vorhaben schon Planungsrecht mit all den damit verbundenen Konsequenzen. Lediglich die Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Fläche, und damit die bauordnungsrechtliche Unzulässigkeit, die weit über das Maß einer regulären Befreiung von den getroffenen

Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehen würden, macht die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich, insbesondere vor dem Hintergrund der Realisierung des Vorhabens durch einen privaten Erschließungsträger. Hier bietet sich der vorhabenbezogenen Bebauungsplan als optimales städtebauliches Instrument zur Schaffung von Baurecht an.

- Gute Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist bereits über die Propsteistraße vorhanden. Somit muss lediglich die interne verkehrliche Erschließung hergestellt werden.

- Günstige Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers, so dass von einer zügigen Realisierung der Planung ausgegangen werden kann.

## ▲ ARGUMENTE GEGEN DIE VERWIRKLICHUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

Argumente, die gegen eine Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sprechen, sind derzeit nicht bekannt.

## FAZIT

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Propsteistraße" hat die Kreisstadt Merzig die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegen- und untereinander abgewägt. Aufgrund der o.g. Argumente, die für eine Bebauung des Plangebietes sprechen, kommt die Stadt Merzig zu dem Ergebnis, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am vorgesehenen Standort zu realisieren.