

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „SCHMITTENGEWÄNNCHEN“

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
IM STADTTEIL MERZIG DER KREISSTADT MERZIG

STAND: 06.08.2010
BEARBEITET IM AUFTRAG
DER IMMOBILIENVERWALTUNG MERZIG GMBH

VERANTWORTLICHER PROJEKTLITER:
DIPL.-ING. HUGO KERN
RAUM- UND UMWELTPLANER
GESCHÄFTSFÜHRER

MITARBEIT:
CAND.-ING. TOBIAS LOVRENCIC

KERN PLAN
GESELLSCHAFT FÜR STÄDTEBAU UND KOMMUNIKATION mbH

KIRCHENSTR. 12, 66557 ILLINGEN
TEL. 0 68 25 - 4 06 16 90, FAX 0 68 25 - 4 06 16 99
WWW.KERNPLAN.DE · INFO@KERNPLAN.DE

INHALT:

VORBEMERKUNGEN 4

GRUNDLAGEN 5

Eigentumsverhältnisse	5
Finanzierung	5
Ziel der Planung	5
Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	5

RAHMENBEDINGUNGEN 6

Topografie des Plangebietes	6
Nutzung des Plangebiets und Umgebungsnutzung	6
Verkehrsanbindung	7
Infrastruktur	7
Übergeordnete Planungsvorgaben	7
Geltendes Planungsrecht	8
Umwelt- und Nutzungspotenziale	8
Erforderlichkeit von neuem Planungsrecht	10
Gesetzliche Grundlagen	10
Verfahrensvermerke	10

DAS PROJEKT **11**

Planungsalternativen	11
Bindungen	11
Verkehrssituation und Verkehrsgutachten	11
Städtebauliche Konzeption und Erschliessung	12
Eindrücke aus dem Plangebiet	14

PLANFESTSETZUNGEN **15**

Art der baulichen Nutzung analog § 9 abs. 1 nr. 1 Baugb	15
Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	16
Höhe baulicher Anlagen	16
Zahl der Vollgeschosse	16
Grundflächenzahl (GRZ)	16
Überbaubare Grundstücksflächen	17
Bauweise	17
Flächen für Stellplätze und Garagen sowie für sonstige Nebenanlagen	17
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	17
Entwässerung	18
Private Grünflächen	18
Wasser- und Stromversorgung	18
Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung	18
Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen	18
Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
Örtliche Bauvorschriften	19
Photovoltaik- und Solaranlagen	19

ABWÄGUNG DER AUSWIRKUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS **19**

Gewichtung des Abwägungsmaterials	21
-----------------------------------	----

FAZIT **21**

VORBEMERKUNGEN

Die Immobilienverwaltung Merzig hat im Jahr 2009 die Flächen des ehemaligen Schwesternwohnheimes Merzig erworben. Auf der ca. 1,7 ha großen Fläche soll zusätzlich zu den Bestandsgebäuden ein Nutzungsmix aus Wohnen, Dienstleistung und Einzelhandel realisiert werden.

Die geplante Fläche eignet sich aufgrund ihrer hervorragenden innerstädtischen Lage und der guten verkehrlichen Erschließung sowie der schon bestehenden Nutzungen in besonderem Maße für den Nutzungsmix aus Wohnen, Dienstleistung und Einzelhandel.

Das städtebauliche Konzept sieht die Umnutzung des ehemaligen Schwesternwohnheimes sowie die Errichtung von zwei neuen Baukörpern vor. Für den westlichen (neuen) Baukörper ist im Erdgeschoss kleinteilige Einzelhandelsnutzung, in den darüber liegenden Geschossen Wohnnutzung, vorgesehen. Im östlichen (neuen) Baukörper soll ein Verbrauchermarkt untergebracht werden.

Zwischen der Kreisstadt und dem Vorhabenträger besteht ein Durchführungsvertrag im Sinne des Baugesetzbuches. Dieser Vertrag bereitet den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dessen Verwirklichung vor.

Die Kreisstadt nimmt mit der Durchführung der Planung die Gelegenheit wahr, mit einem Vorhabenträger das Gelände des ehemaligen Schwesternwohnheimes umzunutzen und weiterzuentwickeln.

Zur städtebaulichen Entwicklung und planungsrechtlichen Umsetzung der Umnutzung wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt. Da der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig

das gesamte Plangebiet als gemischte Baufläche darstellt, entspricht der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der darin vorgesehenen Nutzung dem Flächennutzungsplan.

Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde die Kernplan GmbH, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 m² Grundfläche weg. Dies trifft für den vorliegenden VEP zu, da das Planungsgebiet ca. 1,7 ha groß ist.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist jedoch, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB genannten Umweltbelange vorliegen.

Nach aktuellem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass erhebliche Umweltauswirkungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB trägt einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung.

GRUNDLAGEN

Das ca. 1,7 ha große Plangebiet „Schmittengewännchen“ liegt östlich der Merziger Innenstadt in integrierter Lage. Es umfasst den Bereich des ehemaligen Schwesternwohnheims Merzig, sowie das Gebäude des DRK und eine vorhandene Parkplatzanlage.

EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die geplante Fläche befindet sich seit 2009 im Eigentum des Investors, mit Ausnahme des Teilstücks der L 173.

FINANZIERUNG

Die gesamten Planungs- und Erschließungskosten werden durch den Vorhabenträger, die Immobilienverwal-

tung Merzig GmbH, übernommen. Der Kreisstadt entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kosten.

ZIEL DER PLANUNG

Das Areal des ehemaligen Schwesternwohnheimes soll entsprechend seiner innenstadtnahen Lage umgenutzt werden.

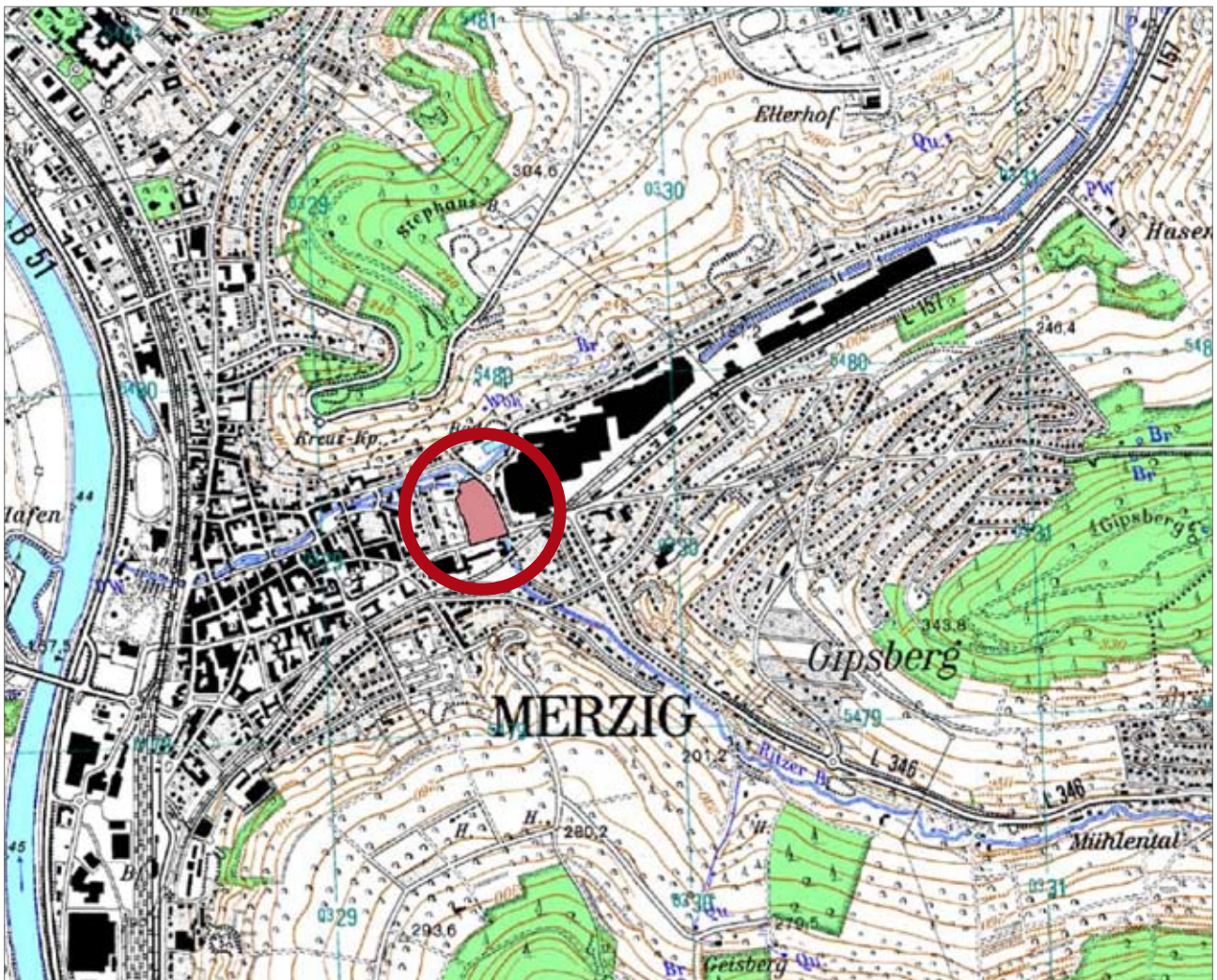
BEGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Der Bebauungsplan wird begrenzt:

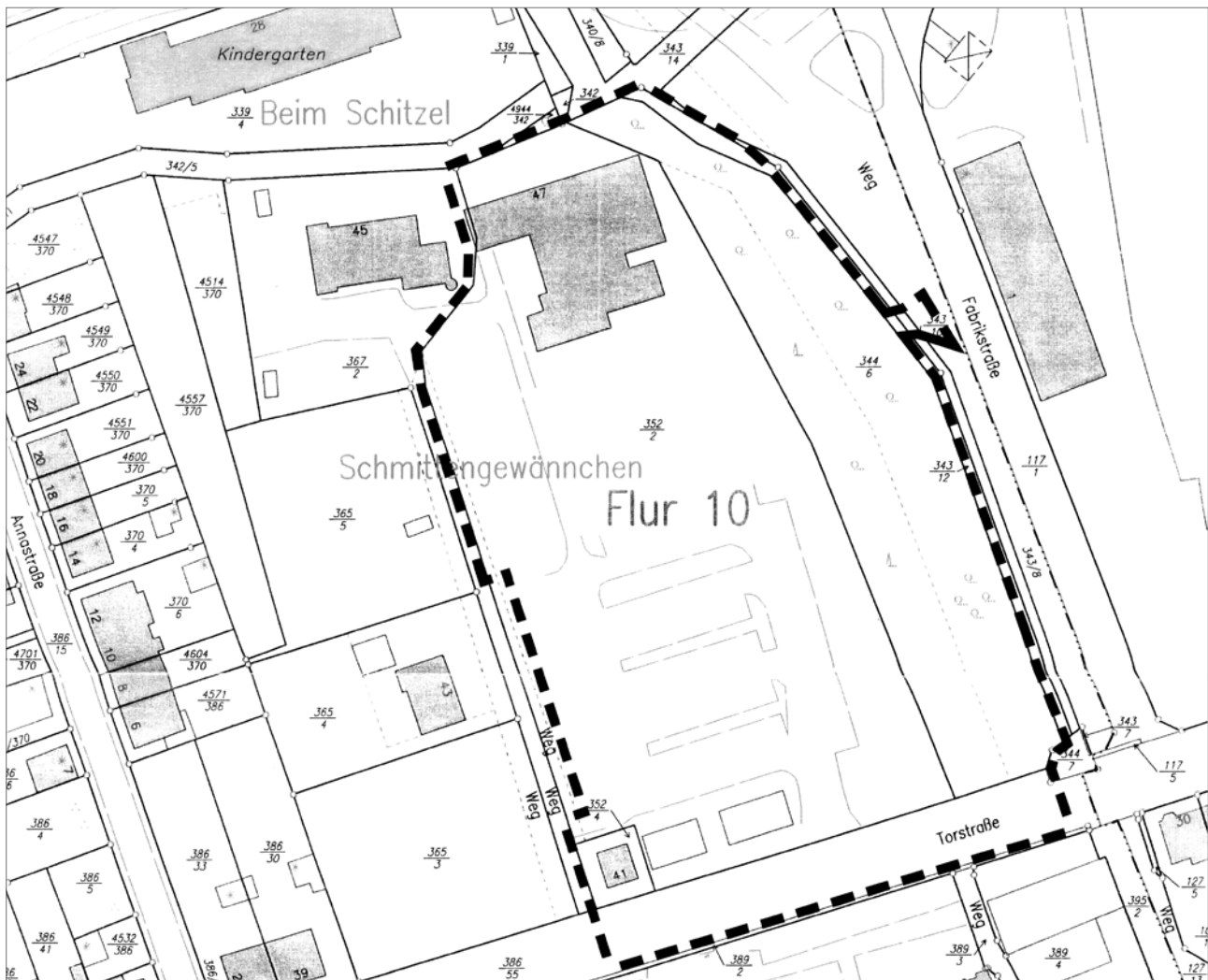
- vom Gelände des Fellenbergschlösschen, sowie einem Bachlauf im Norden,
- vom Ritterbach im Osten,

- von der Torstraße im Süden
- von der Zufahrt zum Fellenbergmuseum im Westen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen.



Lage im Raum, M: 1:25.000, Quelle: ZORA, LKVK des Saarlandes



Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, ohne Maßstab

RAHMENBEDINGUNGEN

TOPOGRAFIE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet ist weitgehend eben.

NUTZUNG DES PLANGEBIETES UND UMGEBUNGSNUTZUNG

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird aktuell als Stellplatzfläche genutzt. Am südlichen Rand des Plangebietes befinden sich drei Gebäude des DRK. Westlich des Plangebietes befindet sich das Fellenbergmuseum. Im nördlichen Teil des Plangebietes liegt das ehemalige Schwesternwohnheim, welches aktuell als Geschäfts- und Wohnhaus, sowie als Kindertagesstätte genutzt wird. Östlich angren-

zend befindet sich der Ritzerbach und Grünflächen mit Baumbestand.

Die Umgebung im Norden und Westen ist teilweise durch Wohnnutzung geprägt, im Osten befindet sich das Firmengelände von Villeroy und Boch, im



Ehemaliges Schwesternwohnheim, Quelle: Kernplan

Süden, jenseits der Torstraße, befindet sich das Seniorenzentrum Merzig, an das in südöstlicher Richtung das Wohngebiet Gipsberg anschließt.

VERKEHRSANBINDUNG

Das Plangebiet wird über die Torstraße und die Fabrikstraße an das innerstädtische Verkehrsnetz angebunden. Die Autobahn A 8 und die Auffahrt Merzig sind in westlicher Richtung nur wenige Minuten entfernt. An der Torstraße befindet sich auf Höhe der Einmündung der Fabrikstraße eine Bushaltestelle der VGS. Verbindungen bestehen in Richtung Innenstadt bzw. Bahnhof Merzig, sowie in Richtung Losheim am See, Gipsberg, Oppen und Wadern.

INFRASTRUKTUR

Geringe Teile der Versorgungsinfrastruktur müssen neu hergestellt werden.

ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachten.

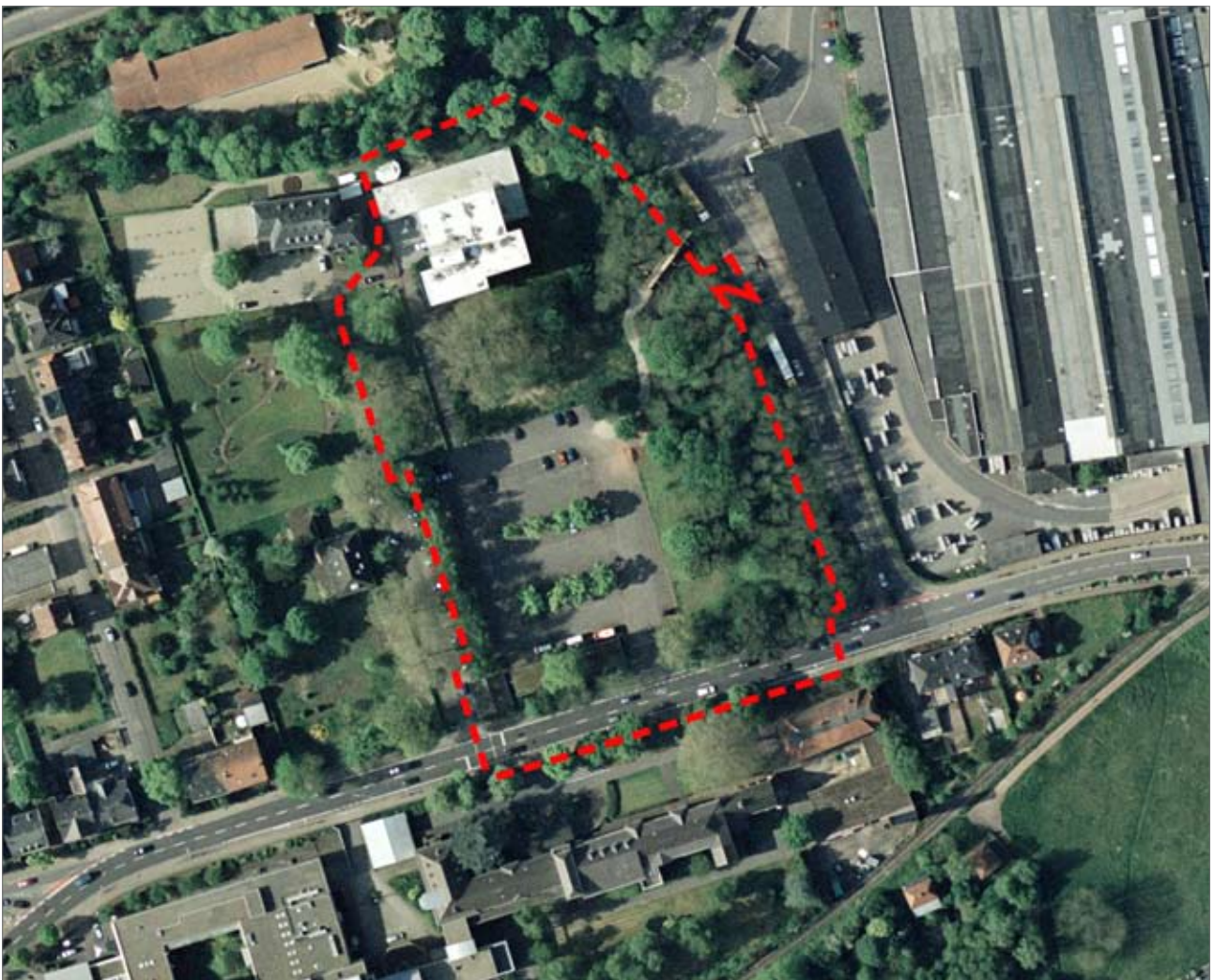
Landesentwicklungsplan (LEP) Teilabschnitt Siedlung von 2006

Bei der Kreisstadt Merzig handelt es sich nach dem LEP Siedlung um ein Mittelzentrum.

Des Weiteren gelten folgende wesentliche siedlungsstrukturelle Zielsetzungen für die Kreisstadt Merzig:

„(Z) Die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen hat Vorrang vor der Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen. Vorhandene Wohnbaulandreserven in Baulücken sind auf den festgelegten örtlichen Wohnungsbedarf anzurechnen. Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung kann daher nur der darüber hinausgehende Wohnungsbedarf dargestellt bzw. festgesetzt werden.“

Die vorliegende Planung entspricht diesem Ziel, da es sich um die Entwicklung von Wohnbauflächen auf Brachflächen innerhalb der Kernstadt handelt. Da es sich um einen Be-



Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Luftbild M 1:2.000

bauplan der Innenentwicklung handelt, findet keine Anrechnung der geplanten Wohneinheiten auf den landesplanerisch zugewiesenen Wohnungsbaubedarf statt.

Landesentwicklungsplan (LEP) Teilabschnitt Umwelt von 2004

Das Plangebiet selbst ist im LEP als Siedlungsfläche dargestellt. Ansonsten werden keine Festlegungen für diesen Bereich getroffen.

Landschaftsprogramm von 2009

Nach dem aktuellen Landschaftsprogramm des Saarlandes liegt der Planungsraum innerhalb der landwirtschaftlichen Schwerpunkträume der Gaulandschaften. Ansonsten werden im Landschaftsprogramm keine Festlegungen für den Planungsraum getroffen.

GELTENDES PLANUNGSRECHT

Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche dar. Somit kann das Vorhaben aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Es liegen keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Einflussbereich des Planvorhabens.

Naturpark

Das Plangebiet liegt im gemäß § 27 des Bundesnaturschutzgesetzes mit Verordnung vom 1.3.2007 ausgewiesenen „Naturpark Saar-Hunsrück“.

Sonstige Schutzgebiete

Es sind innerhalb des Planungsgebietes oder in der näheren Umgebung keine Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzbereiche, festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler, Nationalparks oder Biosphärenreservate ausgewiesen. Das geplante Vorhaben liegt auch nicht innerhalb eines nach § 6 Abs. 1 des Saarländischen Naturschutzgesetzes geschützten unzerschnittenen Raumes.

Innerhalb des direkten Planungsgebietes befinden sich keine in der Denkmalliste nach § 6 des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes verzeichnete Denkmäler oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete, die von der Landesdenkmalbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

Das benachbarte Fellenbergschlöschchen, das im 19. Jahrhundert als Wohnhaus und aktuell als Museum genutzt wird, steht als Einzeldenkmal unter Denkmalschutz. Das unmittelbare Umfeld des Fellenbergschlösschens ist als „Garten der Künste“ Bestandteil des Projektes „Gärten ohne Grenzen“.

Gewässerschutz und Gewässer- randstreifen

Das Plangebiet wird im Osten vom Ritzbach begrenzt, einem Kerbtalgewässer, das in den nördlich des Planungsgebietes vorbei fließenden Seffersbach mündet.

Nach § 21 (5) BNatSchG sind oberirdische Gewässer einschließlich ihrer Randstreifen, Uferzonen und Auen als Lebensstätten und Biotop für natürlich vorkommende Tier- und Pflanzenarten zu erhalten. Sie sind so weiterzuentwickeln, dass sie ihre großräumige Vernetzungsfunktion auf Dauer erfüllen können.

Die Gewässerrandstreifen sind nach § 56 (4) des SWG (zu § 28 WHG) naturnah zu bewirtschaften. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist innerhalb eines Streifens von 5m (gemessen von der Uferlinie) u. a. die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig.

Benachbarte Bebauungspläne

In der näheren Umgebung existieren keine Bebauungspläne

UMWELT- UND NUTZUNGSPOTENZIALE

Boden

Die ökologische Bedeutung des Bodens ist gering, da er größtenteils versiegelt ist, bzw. als städtische Grünfläche genutzt wird.

Die Bodenübersichtskarte 100 stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche dar. Geologisch handelt es sich bei den betroffenen Flächen um Talfüllungen im Bereich der Saar-Aue und ihrer Zuflüsse mit Auenlehmen und –sanden sowie Hochflutlehmen.

Klima

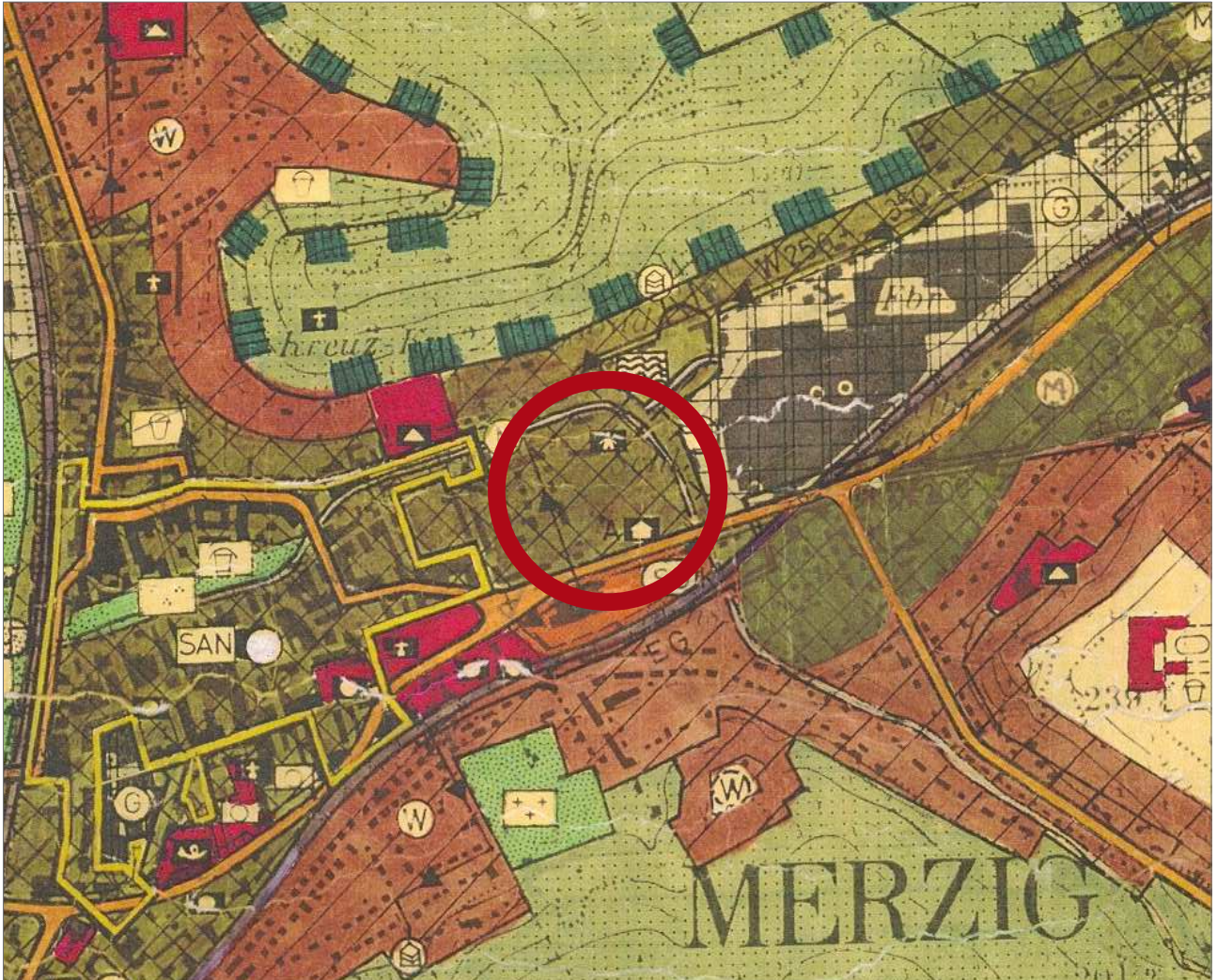
Aufgrund seiner Struktur, Vegetationszusammensetzung und der vorhandenen umliegenden Nutzungen besitzt das Plangebiet eine untergeordnete klimaökologische Bedeutung.

Biotoptypen

Im Rahmen der Biotopkartierung wurden keine Flächen innerhalb des Einwirkungsbereiches des Planvorhabens erfasst.

Flora und Fauna

Durch das Planvorhaben sind Gehölz- und Baumbestände betroffen, die beseitigt werden sollen.



Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig, o. M.

Gem. §§ 19 und 44 des BNatSchG sind bei Planvorhaben streng und besonders geschützte Arten (zu denen z. B. alle europäischen Vogelarten zählen) in besonderem Maße zu berücksichtigen, d.h. es muss geprüft werden, ob durch das geplante Vorhaben besonders geschützte Arten oder natürliche Lebensräume im Sinne des Umweltschadensgesetzes erheblich gestört oder geschädigt werden können bzw. ob ein Verbotstatbestand nach § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegt.

Auf Grund der Biotopausstattung des Planungsgebietes wird mit dem Vorkommen weit verbreiteter Vogelarten wie z. B. Amsel, Rotkehlchen, Buchfink und Kohlmeise gerechnet. Auf Grund der breiten ökologischen Amplitude

dieser Arten und der biotischen Ausstattung des Planungsumfeldes (unmittelbar angrenzend und auch weiter entfernt) bestehen ausreichend Aus-

weichmöglichkeiten. Eine Beeinträchtigung für diese weit verbreiteten Arten wird nicht angenommen.



Fellenbergsschlösschen; Foto: Kernplan

Hinweise auf das Vorkommen seltener Vogelarten oder anderer Artengruppen, die durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt werden könnten, liegen nicht vor.

Ortsbild/Erholung

Das Ortsbild ist im Bereich des Plangebietes durch das ehemalige Schwes-ternwohnheim als städtebauliche Dominante und den Baumbewuchs geprägt. An das Plangebiet grenzt im Süden die Torstraße an, welche als innerstädtische Verkehrsader den Verkehr in Richtung und aus Merzig-Brot-dorf und Losheim, sowie dem Ortsteil Gipsberg aufnimmt. Östlich des Plan-gebietes grenzt ein Firmengelände von Villeroy und Boch an, welches durch die Größe der Gebäude die Um-gebung maßgeblich prägt

Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Denkmäler, Denkmal-ensembles, Bodendenkmale oder Ge-biete bzw. Objekte im Gebiet bekannt, die als archäologisch oder geschicht-lich bedeutsam eingestuft sind.

In der Umgebung stehen folgende Ge-bäude unter Denkmalschutz:

- Torstraße 28: Kapelle der Fellen-bergstiftung
- Torstraße 45: Fellenbergschlös-schen
- Torstraße ohne Nummer: Marien- kapelle

Altlasten, Bodenverunreinigungen

Es sind keine Altlasten oder Bodenver-unreinigungen bekannt.

ERFORDERLICHKEIT VON NEUEM PLANUNGSRECHT

Notwendigkeit eines Bebau-ungsplanes

Aufgrund der Größe des Vorhabens, und des durch die Neuplanung zu erwartenden Verkehrsaufkommens, sowie der Tatsache, dass die bauliche Größe der Neuplanung den baulichen Bestand übertrifft, muss ein vorhaben-bezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Das neue Planungsrecht

Zur Schaffung von Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebau-ungsplan sind folgende Voraussetzun-gen erforderlich:

- Der Vorhaben- und Erschließungs-plan, der eine umfassende Ge-samtbeschreibung des Vorhabens enthält, ist vom Vorhabenträger zu erarbeiten, der Kreisstadt Merzig vorzulegen und abzustimmen.
- Der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Kommune abgestimmten Plans zur Durchfüh-rung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tra-gung der Planungs- und Erschlie-ßungskosten ganz oder teilweise verpflichtet, ist vor dem Satzungs-beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen Vorha-benträger und Kreisstadt abzu-schließen.
- Der Vorhaben- und Erschließungs-plan wird gem. § 12 BauGB Be-standteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchfüh-rungsvertrag und die darin enthal-tenen Verpflichtungen des Vorha-benträgers hingegen bleiben rechtlich gegenüber dem vorha-benbezogenen Bebauungsplan selbstständig.

Das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beginnt mit einem Beschluss über den Antrag des Vorhabenträgers auf Ein-leitung des Satzungsverfahrens. Über die Einleitung des Verfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat die Kommune gem. § 12 Abs. 2 BauGB nach pflichtgemäßem Ermes-sen zu entscheiden. Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat daher mit Be-schluss vom __. __.2010 das Verfah-ren zur Aufstellung des vorhabenbezo-genen Bebauungsplanes eingeleitet.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Der vorhabenbezogene Bebauungs-plan wurde unter Beachtung der ak-tuellen relevanten Bau- und Umwelt-gesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik im Textteil der Planzeichnung zu entnehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Einen Überblick über das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezoge-nen Bebauungsplans zeigt die Plan-zeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter der Rubrik "Ver-fahrensvermerke".

DAS PROJEKT

PLANUNGSAalternativen

Wie bereits beschrieben, eignet sich der Standort des ehemaligen Schwesternwohnheims aufgrund seiner integrierten Lage optimal für einen Nutzungsmix aus Wohnen und Einzelhandel.

Im Vorfeld der Planung hat der Investor über mögliche Alternativstandorte recherchiert, allerdings wurde keine geeigneten Alternativstandorte gefunden. Das Vorhaben ist standortgebunden, da

- in Kernstadtrandlage keine vergleichbaren Flächen verfügbar sind,
- eine optimale verkehrliche Anbindung möglich ist,
- ein Einzugsbereich von bis zu 5000 Einwohnern im direkten Umfeld besteht,
- bereits überwiegend versiegelte und genutzte Flächen überplant werden,
- innenstadtnahes Wohnen realisiert werden soll.

Bindungen

Aktuell bestehen Bindungen und Zuordnungen von Stellplätzen an diverse Mieter.

Verkehrssituation und Verkehrsgutachten

Zur Untersuchung der aktuellen Verkehrssituation wurde die Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH vom Investor beauftragt, ein Verkehrsgutachten anzufertigen.

Auf dem Gelände des ehemaligen Schwesternwohnheims in Merzig wird die Errichtung eines Einzelhan-

delsmarktes geplant. Das derzeitige Erschließungskonzept sieht zwei Anbindungen des Plangebiets an das bestehende Straßennetz vor. Die Hauptanbindung soll an die L 157 (Torstraße) erfolgen. Eine zweite Anbindung ist an die Fabrikstraße geplant.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung waren die verkehrlichen Auswirkungen der Planungsmaßnahme zu untersuchen und zu bewerten. Neben einer Analyse und Prognose des Verkehrsaufkommens ist insbesondere eine leistungsfähige Anbindung an das bestehende Straßennetz zu gewährleisten.

Im Einzelnen wurden die folgenden Arbeitsschritte durchgeführt:

- Erhebung der aktuellen Verkehrsnachfrage durch Verkehrserhebungen
- Prognose des Verkehrsaufkommens
- Berechnung der Kapazität und der Qualität des Verkehrsablaufs gemäß HBS
- Verkehrstechnischer Vorentwurf der Anbindung des Plangebiets an die Torstraße
- Nachweis der Funktionsfähigkeit mit Hilfe der mikroskopischen Verkehrssimulation

Die Untersuchung kommt zu den folgenden Ergebnissen:

- Durch das Vorhaben ist mit einem Gesamtverkehrsaufkommen in Höhe von 2.042 Kfz / h pro Tag zu rechnen. In der nachmittäglichen Spitzenstunde kann von einem Quellverkehrsaufkommen in Höhe von 83 Kfz / h und von einem Zielverkehrsaufkommen in Höhe von 101 Kfz / h ausgegangen werden.

- Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann im Straßennetz abgewickelt werden. Um eine Beeinträchtigung des Verkehrs im Zuge der Torstraße auszuschließen ist allerdings die Anlage eines Linksabbiegefahrstreifens mit drei Aufstellplätzen für Pkw erforderlich.
- Auch nach Realisierung der geplanten Umbaumaßnahmen im Zuge der Torstraße (Signalisierung der Knotenpunkte Marienkapelle und Merchinger Straße) kann das Verkehrsaufkommen leistungsfähig abgewickelt werden. In der vorfahrrechtlich untergeordneten Zufahrt vom Plangebiet in die Torstraße muss dann mit Verlustzeiten von im Mittel 45 Sekunden gerechnet werden. Die Funktionsfähigkeit wurde mit Hilfe der mikroskopischen Verkehrsflusssimulation nachgewiesen.

Insgesamt ist das Vorhaben unter verkehrlichen Gesichtspunkten realisierbar.

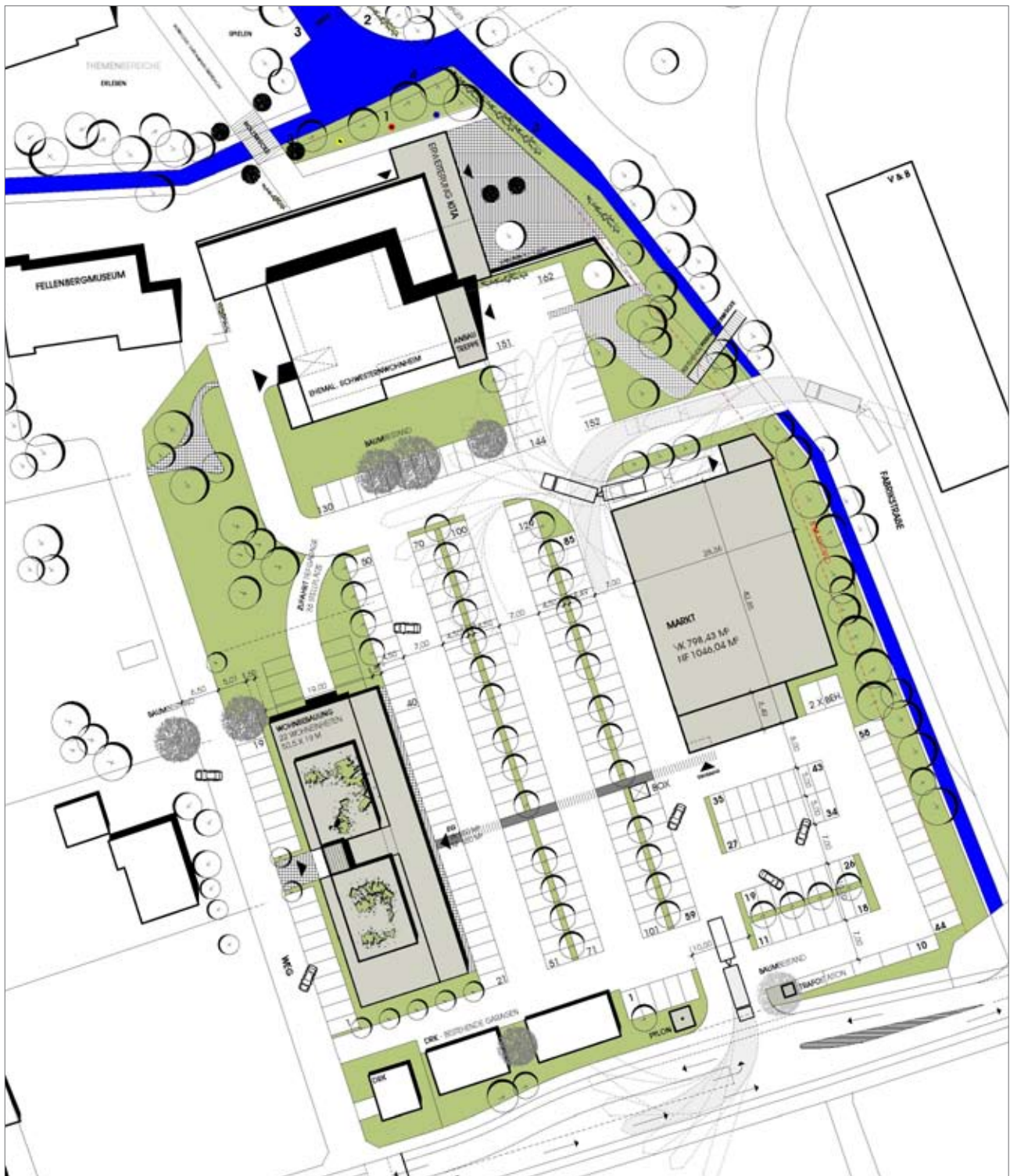
Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Linksabbiegespur festgesetzt.

STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND ERSCHLIESSUNG

Das städtebauliche Konzept sieht eine Erschließung zum einen über die Fabrikstraße und zum anderen über die bestehende Einfahrt an der Torstraße vor. Die Haupteerschließung innerhalb

des Plangebietes erfolgt durch einen 7 m breiten Fahrweg, welcher in etwa parallel zur Fabrikstraße verläuft und so die beiden Einfahrten verbindet. Durch weitere Zufahrtswege innerhalb des Plangebietes werden die bestehenden Gebäude des DRK, das

ehemalige Schwesternwohnheim und die Tiefgarage, welche unter dem zu errichtenden Baukörper im Westen liegt, erschlossen.



Städtebauliches Konzept, Quelle: Otmar Mohr, Architekt, Merzig, Maßstab 1:1.000

Für den westlich gelegenen Baukörper sind 22 Wohneinheiten und im Erdgeschoss kleinteiliger Einzelhandel sowie Dienstleistungen vorgesehen. Die Erschließung für die Wohnnutzung erfolgt von Westen.

Im östlichen Teil des Plangebietes soll ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von etwa 800 m² entstehen, welcher von Süden erschlossen wird und in einer Flucht mit dem bestehenden Baum an der Einfahrt von der Torstraße liegt. An den Hauptbaukörper angrenzend befindet sich der Anlieferbereich. Zwischen beiden Baukörpern, sowie südlich und nördlich des Verbrauchermarktes sind Stellplätze z.B. für die zukünftigen Kunden vorgesehen. Entlang des Ritzerbaches sowie der Torstraße und nördlich der Wohn- und Dienstleistungsbebauung werden die Grünflächen erhalten.



Perspektive westlicher Neubau, Quelle: Otmar Mohr Architekt, o. Maßstab

EINDRÜCKE AUS DEM PLANGEBIET

Foto 1 zeigt die aktuell im Plangebiet dominierende Nutzung. Hauptsächlich sind dort Stellplätze vorhanden. Diese Nutzung wird größtenteils, wie im städtebaulichen Entwurf vorgesehen, erhalten, jedoch umorganisiert. Die Stellplatzanzahl wird trotz Umbaumaßnahmen sogar erhöht.

Foto 2 zeigt das ehemalige Schwesternwohnheim im nördlichen Bereich des Plangebietes, welches über die Torstraße und die bestehenden Parkplätze erschlossen wird. Die vorhandenen Stellplätze werden unter anderem von den Bewohnern und dort Beschäftigten genutzt.

Foto 3 zeigt einen Teil der Gebäude des DRK. Diese Nutzung bleibt erhalten, ebenso die Zufahrt.



Stellplätze als aktuelle Nutzung des Plangebietes; Foto: Kernplan



Blick in den nördlichen Teil des Plangebietes; Foto: Kernplan



DRK Gebäude am Rand des Plangebietes; Foto: Kernplan

FESTSETZUNGEN

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten die folgenden Festsetzungen:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

Festsetzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird für die Baugebiete MI 1 und MI 2 ein Mischgebiet festgesetzt. Zulässig sind analog zu § 6 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Be-

triebe des Beherbergungsgewerbes,

4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Tiefgaragen.

Für das Baugebiet MI 3 (Einzelhandel) sind im Sinne von § 6 BauNVO folgende Nutzungen festgesetzt:

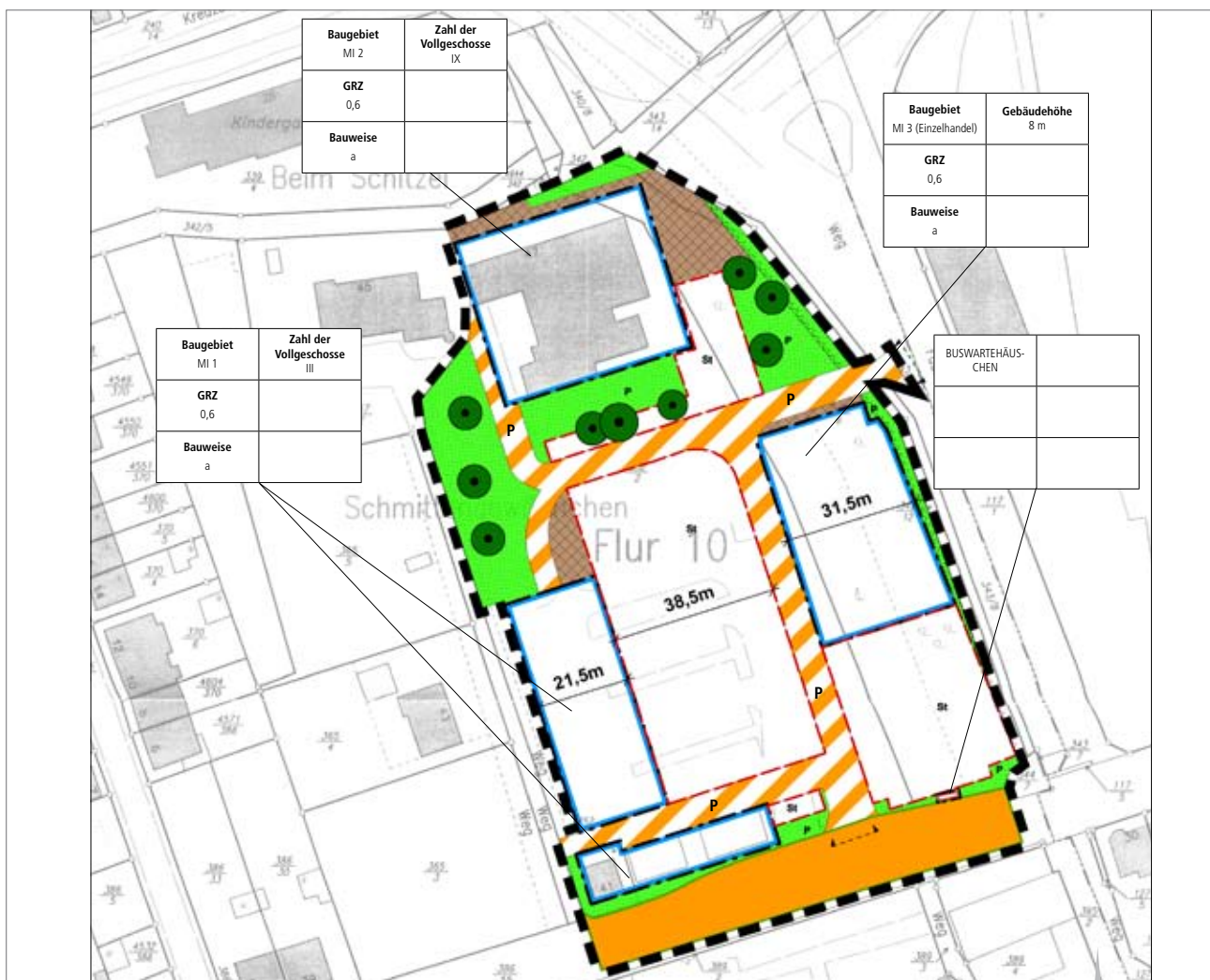
1. Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m²
2. Geschäfts- und Büroräume
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

4. sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, mit Ausnahme von Vergnügungsstätten

5. Alle zum Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen, Funktionsräume, Zugänge, Stellplätze, Zufahrten.

Begründung

Die getroffenen Festsetzungen zur baulichen Nutzung ermöglichen die planungsrechtliche Realisierung der vom Vorhabenträger geplanten Nutzung. Zulässig sind damit alle im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Nutzungen. Weiterhin bleibt der Mischnutzungscharakter erhalten, denn die Nutzungen werden aus der Darstellung des Flächennutzungsplans



Entwurf des Rechtsplans, ohne Maßstab

für den Geltungsbereich, also einer gemischten Baufläche, entwickelt.

Der festgesetzte Einzelhandelsbetrieb dient der Nahversorgung der Bevölkerung in direkter Umgebung, also den zukünftigen Anwohnern im Plangebiet, aber auch der angrenzenden Gebiete, wie z.B. Gipsberg. Ein zu großes Angebot bzw. die negative Beeinflussung des Einzelhandelsangebotes in der Innenstadt, sowie ein für die Erschließung und Anbindung zu hohes Verkehrsaufkommen wird durch die Beschränkung der Verkaufsfläche auf maximal 800 m² verhindert.

Durch die Zulässigkeit von Wohnnutzung im Baugebiet MI 1 können bis zu 22 Wohneinheiten realisiert werden.

Im Baugebiet MI 2 wird das bestehende Schwesternwohnheim planungsrechtlich abgesichert, eine Umnutzung im Sinne einer Mischnutzung ermöglicht.

Der Übergang zur gewerblichen Nutzung von Villeroy und Boch im Osten erfolgt durch die Staffelung der Nutzungen von West nach Ost. Somit ist die Wohnnutzung soweit wie möglich von den Gewerbeflächen und deren Einflüssen entfernt.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄSS § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Festsetzung

Die Oberkante des Einzelhandelsbetriebes wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 18 BauNVO gem. den im Plan eingeschriebenen Werten festgesetzt.

Begründung

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist stets

eine dreidimensionale Maßfestsetzung erforderlich.

Die getroffene Festsetzung beschränkt die Höhenentwicklung auf ein sinnvolles Maß, das das Ortsbild nicht erheblich beeinträchtigt.

Die Funktionalität der baulichen Anlagen ist durch die Maximalhöhe ausreichend gewährleistet.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen ist gem. § 18 BauNVO eine eindeutige Bezugshöhe erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen eindeutig bestimmen zu können. Die Höhenfestsetzung bezieht sich auf die Oberkante des fertigen Straßenbelags der dem Gebäude zugeordneten Erschließungsstraße.

ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE

Festsetzung

Gem. §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO und gem. LBO wird die Zahl der Vollgeschosse von Hauptgebäuden als Höchstgrenze festgesetzt. Für die Baukörper im Mischgebiet MI 1 wird die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse auf III festgesetzt, im Bestandsbereich des ehemaligen Schwesternwohnheimes werden die vorhandenen 9 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Begründung

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist stets eine dreidimensionale Maßfestsetzung erforderlich.

Die getroffene Festsetzung beschränkt die Höhenentwicklung auf ein sinnvolles Maß, welches das Ortsbild nicht erheblich beeinträchtigt.

Die Festsetzung orientiert sich an den Gebäuden in der westlichen und östlichen Umgebung. Weiterhin wird eine Begrenzung der Höhenentwicklung

vorgenommen, um eine übermäßige Verschattung der Umgebung und der Freiflächen zu vermeiden. Im Bereich des Schwesternwohnheimes wird der Bestand festgesetzt.

GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 und 19 BauNVO

Festsetzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,6 für alle Baugebiete festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

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

mitzurechnen.

Eine Überschreitung bis auf 0,8 ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO möglich.

Begründung

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und dient sogleich der Einhaltung der Mindestfreiflächen im Plangebiet.

Der Grad der Bebauung entspricht dem Ziel, den architektonischen Entwurf planungsrechtlich zu realisieren und darüber hinaus einen gewissen Spielraum zu ermöglichen. Mit der Überschreitungsmöglichkeit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass bereits ein Großteil der Fläche versiegelt ist und mit Stellplätzen belegt ist.

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

analog § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.
§ 23 BauNVO

Festsetzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenze festgesetzt. Die Gebäude sind innerhalb der im Plan durch Baugrenzen definierten Standorte zu errichten.

Dort sind auch Stellplätze, Garagen, Stützmauern, Tiefgaragen und sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Grundstückes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

Außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen sind zulässig:

- Zuwegungen, Rampen (zur Erschließung der Gebäude)
- Stellplätze
- Nebenanlagen / Lagerflächen
- allseitig umschlossene Anbauten bis 5,0 m Breite und 3,5 m Höhe (ab OKFF) im nördlichen Teil des Schwesternwohnheims, die zur räumlichen Verbindung Kiga St. Peter Bestand (Parzelle 339/4) und der neu entstehenden Erweiterung des KIGA St. Peter, im Kellergeschoss des ehemal. Schwesternwohnheims (Parzelle 352 /2) dienen.

Begründung

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht bzw. allenfalls in gering-

fügigem Maß überschritten werden darf.

Die Baugrenzen werden entsprechend der Grundideen des bereits beschriebenen städtebaulichen Entwurfs in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Die Abmessungen der durch Baugrenzen beschriebenen Baufenster wurden so gewählt, dass dem Bauherr für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird. Weiterhin wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen die im städtebaulichen Entwurf vorgesehene Raumbildung planungsrechtlich realisiert.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen schränkt die Bebaubarkeit bestimmter Grundstücksteilbereiche ein. Dadurch werden die natürlichen Bodenfunktionen durch eine maßvolle Flächeninanspruchnahme geschützt und Ruhezonen in Form zusammenhängender Grün- und Freibereiche geschaffen.

Weiterhin wird durch die Beschränkung der Bebauung des Grundstücks verhindert, dass die beiden Anbindungen an das örtliche Verkehrsnetz durch An- und Abfahrten überlastet werden.

BAUWEISE

analog § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.
§ 22 BauNVO

Für alle Baugebiete wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Damit sind auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

Diese Festsetzung dient der Umsetzbarkeit des städtebaulichen Entwurfes.

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN SOWIE FÜR SONSTIGE NEBENANLAGEN

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §
12 und § 14 BauNVO

Festsetzung

Stellplätze, Garagen sowie Tiefgaragen sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sowie auf den dafür festgesetzten Flächen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Stellplatznachweis zu erbringen.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind im gesamten Plangebiet zulässig.

Begründung

Die Festsetzung der Zulässigkeit von Stellplätzen dient in erster Linie der Ordnung des ruhenden Verkehrs.

Im vorliegenden Planungsfall ist die Ordnung des ruhenden Verkehrs sehr bedeutsam, da durch den geplanten Einzelhandelsbetrieb im Osten des Gebietes, sowie den kleinteiligen Einzelhandel und die Wohnnutzung im Westen ein erhöhter Bedarf an Stellplätzen entsteht. Zudem bestehen Bindungen und Zuordnungen von Stellplätzen an diverse Mieter und die Bewohner im Gebäude des ehemaligen Schwesternwohnheims. Der Stellplatzbedarf des Wohn- und Dienstleistungsgebäudes im Westen des Plangebietes wird durch die Tiefgarage gedeckt.

Die Festsetzung der generellen Zulässigkeit von Nebenanlagen dient auch der Ermöglichung von Anlagen für die Ver- und Entsorgung des Gebietes.

VERKEHRSFLÄCHEN UND VER- KEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

analog § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Festsetzung

In der Torstraße wird im Bereich der Zufahrtsstraße eine Linksabbiegespur gebaut (siehe Verkehrsgutachten). Im Bereich der Zufahrt (Torstraße) ist eine Linksabbiegespur laut Gutachten zu bauen. Entsprechend der Verschwenkung wird der Standort des bestehenden Buswartehäuschens angepasst.

Die Zufahrten von Osten, einschließlich der Brücke über den Ritzerbach, und Süden sowie die Zufahrt zur Tiefgarage des im Westen gelegenen Gebäudes, die Zufahrt zum ehemaligen Schwesternwohnheim und der Zufahrtsweg zu den Einrichtungen des DRK werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Private Erschließungsstraße“ festgesetzt.

Die Einfahrten im Osten und Süden werden zusätzlich als Einfahrtsbereich festgesetzt.

Die interne Straße wird mit einer Regeltbreite von 7,0 m ausgebaut.

Begründung

Im Bereich der Hauptzufahrt zum Projekt muss gem. Verkehrsgutachten eine Linksabbiegespur errichtet werden, um einen reibungslosen Verkehrsfluss zu gewährleisten (siehe Verkehrsgutachten). Aufgrund der Verschwenkung der Fahrbahn muss das Buswartehäuschen in Richtung Nordwest an den im Plan eingezeichneten Standort verschoben werden. Durch die Festsetzung ist der Fortbestand der ÖPNV-Anbindung des Plangebietes gesichert.

Die innere Erschließung des Plangebietes wird durch die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche, besondere Zweckbestimmung „Private Erschließungsstraße“, sichergestellt. Ausgehend von den beiden Zufahrten im Süden und Osten soll über die private Erschließungsstraße der Verkehr innerhalb des Plangebietes verteilt werden.

Durch die Festsetzung der beiden Einfahrtsbereiche wird die verkehrliche Erschließung des Plangebietes klar geregelt und andere, weniger optimale Erschließungsvarianten verhindert.

Die äußere Erschließung des Plangebietes in integrierter Lage ist bereits gesichert.

ENTWÄSSERUNG

analog § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Festsetzung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird dem Ritzerbach zugeführt bzw. versickert. Das Schmutzwasser hingegen wird über die vorhandene Kanalisation an die Kläranlage Merzig angeschlossen. Damit ist § 49a SWG erfüllt.

Zum Schutz des Grundwassers muss bei Versickerung darauf geachtet werden, dass die belebte Bodenzone (z.B. Rasen, Wiese, Weiden) passiert wird.

Begründung

Die Festsetzung sichert die Entwässerung des Gebietes als Bestandteil der Erschließung ab. Aus ökologischen Gründen wird das Niederschlagswasser in den Ritzerbach eingeleitet bzw. versickert.

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Festsetzung

Die bestehenden Grünflächen entlang des Ritzerbaches, entlang der Torstraße und im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches werden, wie in der Planzeichnung ersichtlich, als private Grünflächen festgesetzt.

Innerhalb der Grünflächen sind Werbeanlagen sowie Anlagewege zulässig.

Begründung

Die Festsetzung sichert einen Großteil der bestehenden Grün- und Freiflächen ab, die nach der Festsetzung der Baufenster, sowie der Verkehrsflächen und Stellplätze verbleiben. Weiterhin kann hierdurch das begrünte Ufer des Ritzerbaches erhalten werden.

Die Grünflächen beeinflussen die Wohnqualität der im Westen geplanten Wohnungen maßgeblich und werden deshalb festgesetzt.

Weiterhin ist durch die Festsetzung eine Gliederung und Eingrünung des Plangebietes gewährleistet.

Werbeanlagen sind entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.

WASSER- UND STROMVERSORGUNG

Die Stadtwerke Merzig stellen die Versorgung des Projektes mit Wasser und Strom sicher.

Eine Bereitstellung des Löschwassers kann über das vorhandene Netz gewährleistet werden. Die ggf. erforderlichen Standorte von Hydranten werden im Zuge der Objektplanung mit der zuständigen Feuerwehr abgestimmt.

NEBENANLAGEN ZUR VER- UND ENTSORGUNG

Nebenanlagen, die der Versorgung der Gebäude mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind überall im Plangebiet zulässig.

VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN- DE SCHUTZFLÄCHEN

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Festsetzung

Ausgehend von der Uferlinie des Ritzerbaches bzw. des Seffersbaches wird auf Grundlage von § 56 Abs. 4 Nr. 1 a SWG ein 5 m breiter Schutzstreifen festgesetzt, der von Bebauung freizuhalten ist.

Begründung

Diese Festsetzung dient dem Erhalt und der Verbesserung der ökologischen Funktion der Bachläufe, sowie der Vermeidung oder Verminderung von Schadstoffeinträgen.

FLÄCHEN FÜR DIE ANPFLAN- ZUNG VON BÄUMEN, STRÄU- CHERN UND SONSTIGEN BE- PFLANZUNGEN

analog § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Festsetzung

Im Bereich der Stellplätze ist für jeweils 8 Stellplätze ein einheimischer, standortangepasster groß- oder mittelgroßkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm zur Stellplatzbegrünung zu pflanzen.

Begründung

Die Eingrünung der Stellplatzflächen wird aus ortsbildschützenden Gründen festgesetzt, um monotone Asphaltflächen in dem Gebiet und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu verhindern. Weiterhin leisten sie einen Beitrag zur ökologischen Gestaltung des Plangebietes.

FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUN- GEN

analog § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Festsetzung

Auf den im Plan definierten Standorten sind bestehende Bäume zu erhalten.

Begründung

Die vorhandenen Bäume und Sträucher grünen das Vorhaben sowie die Zufahrt ein und prägen aufgrund ihrer Größe das Stadtbild. Aus diesem Grund und da sie für Kleinsäuger und Vögel einen wichtigen Lebensraum darstellen, sollen sie geschützt werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

analog § 9 Abs. 4 i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO Saarland

SATZUNG DER KREISSTADT MERZIG
ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER
ANLAGEN SOWIE DER NICHT ÜBER-
BAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN
GRUNDSTÜCKE FÜR DIE INNENSTADT
DER KREISSTADT MERZIG

Für im Geltungsbereich errichtete Gebäude gilt die o.g. Satzung vom 27.10.2000 nicht.

PHOTOVOLTAIK- UND SOLARANLAGEN

Festsetzung

Photovoltaik- und Solaranlagen sind überall zulässig, auch als Dachbedeckung.

Begründung

Die Festsetzung ermöglicht die Stromversorgung der geplanten Gebäude mit regenerativer Energie und leistet so einen Beitrag zur rohstoffunabhängigen Energieproduktion.

WERBEANLAGEN

Festsetzung

Zulässig sind demnach im Bereich entlang der Landstraße: 1 Werbepylon mit einer max. Höhe von 10 m, 1 Werbetafel mit einer Höhe von max. 10 m, sowie ein Hinweisschild mit einer Fläche von max. 10 m².

Begründung

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Werbeanlagen ist erforderlich, um den Charakter des Straßenzuges nicht zu sehr zu beeinträchtigen. Dennoch bedarf es einer beschränkten Zulässigkeit von Anlagen, damit sich die neu angesiedelten Firmen und Betriebe ansiedeln können.

ABWÄGUNG DER AUSWIRKUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kreisstadt Merzig als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes (hier vorhabenbezogener Bebauungsplan) die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kreisstadt 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 den folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)

- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“)

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. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in die Abwägung eingestellt:

Auswirkungen auf öffentliche Belange

Durch die Planung werden überörtliche Belange nicht negativ beeinträchtigt, vielmehr entspricht die Planung der Darstellung des Flächennutzungsplanes, sowie dem LEP Siedlung, da bereits erschlossene Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

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

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass das Wohn- und Arbeitsfeld so entwickelt werden soll, dass Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Plangebiet vermieden werden.

Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Nutzungen im Plangebiet sind so gestaffelt, dass die Wohnnutzung in ausreichender Entfernung von dem im Osten angrenzenden Gewerbegebiet liegt.

Durch die Festsetzungen innerhalb des Plangebiets wird jede Form der Nutzung ausgeschlossen, die innergebiets- oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit Beeinträchtigungen der Umgebung führen können. Eine Nachtanlieferung des Einkaufsmarktes wird ausgeschlossen.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparen- den Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Durch das Vorhaben wird in zentraler Lage Wohnraum geschaffen, unter anderem für Senioren.

Hiermit wird das Prinzip der kurzen Wege verfolgt. Die Versorgung in fußläufiger Entfernung wird zukünftig möglich sein. Ein weiterer Vorteil der Planung an diesem integrierten Standort ist die Nähe zur Innenstadt.

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

Das Baufenster für das westliche Gebäude wurde vom bestehenden Erschließungsweg zurückgesetzt. Die

Sichtachse zum Fellenbergmuseum wird somit, wie im städtebaulichen Entwurf vorgesehen, freigehalten.

Das Landeskonservatoramt schreibt: „Das Planungsgebiet grenzt im Nordosten an den Bereich der römischen Villa ‚Heilborn‘. Gesicherte römische Funde reichen bis 70 m an das Planungsgebiet heran. Die Gesamtausdehnung der recht großen Villenanlage ist noch unbekannt, könnte sich aber durchaus ins Planungsgebiet erstrecken.“

Rund 50 m nordwestlich des Planungsgebietes ist dicht neben dem Mühlgraben eine Fundstelle registriert, die in den 1950er Jahren mit einer Kanaltasse angeschnitten wurde. Es handelt sich um eine aufwändige Konstruktion aus Holzbalken, die in dem feuchten Untergrund gut erhalten waren.

Dabei lag als einzig datierbarer Fund ein Fragment eines Marmor(?)gesimses, wahrscheinlich römerzeitlich. Der Mühlgraben selbst, der das Planungsgebiet nördlich begrenzt, ist in seinem Alter noch unklar, muss aber mindestens ins 18. Jahrhundert zurückreichen. Er weist zusammen mit dem gut erhaltenen Wehr mit Schieber, das am Nordostrand des Planungsgebietes im Seffersbach liegt, auf eine Nutzung des Geländes als Mühlenstandort hin. Dass die Mühle, die den Kern des Fellenbergsschlusses bildet, die einzige an dieser Stelle war, ist nicht gesichert. Zudem können Nebengebäude zu dieser Mühle im Planungsgebiet gelegen haben.

Diese Erkenntnisse weisen die nördliche Randzone des Planungsgebietes als besondere Verdachtsfläche aus. Erdingriffe nördlich der schon bestehenden Fußgängerbrücke über den Ritzerbach sind deshalb genehmigungspflichtig nach § 10 Abs. 1 Satz 2 SDSchG. Sie sind auf Antrag

genehmigungsfähig, dürfen aber nur unter Auflagen vorgenommen werden (in diesem Fall Baggersondagen vor Beginn der Baumaßnahme unter Aufsicht eines Archäologen). Das gilt ganz besonders für den Brückenbau über den Mühlgraben zum Kindergarten und die zugehörige Wegeführung, die das o.g. Holzbauwerk berühren könnte. Sollten diese Sondagen zum Nachweis von Bodendenkmälern führen, sind systematische Ausgrabungen anzuschließen. Deshalb ist darauf zu achten, dass zwischen den Baggersondagen und dem Baubeginn ein zeitlicher Spielraum eingeplant wird.

Südlich der Fußgängerbrücke vorgesehene Erdarbeiten, insbesondere die Ausschachtungen für die Baugruben (auch des nicht unterkellerten Gebäudes), sowie Planiermaßnahmen für Garten und Parkplatzanlage sind ebenfalls nur nach Erteilung einer Grabungsgenehmigung nach § 10 Abs. 1 Satz 2 SDSchG zulässig. Diese wird die Auflage enthalten, dass eine baubegleitende archäologische Betreuung sichergestellt sein muss (Beobachtung der Erdarbeiten durch einen Archäologen mit der Möglichkeit, im Verdachtsfall in die Durchführung der Erdarbeiten steuernd eingreifen zu können). Ich weise allerdings darauf hin, dass dieses Vorgehen nur für den Fall günstig ist, dass keine archäologischen Funde auftreten werden. Sollte eine systematische Ausgrabung erforderlich werden, würde der Zeitplan der gesamten Baumaßnahmen wahrscheinlich sehr durcheinander geraten. Deshalb empfehle ich, auch im Südteil der Planungsfläche vor Beginn der Bauarbeiten Baggersondagen unter Aufsicht eines Archäologen durchzuführen.

Bei Einhaltung der Auflagen des Landesdenkmalamtes können negative Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

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

Da ein Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird, ist kein Ausgleich erforderlich. Zudem liegt das Plangebiet weder in einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, noch in einem Schutzgebiet. Weiterhin werden keine Schutzgüter erheblich beeinträchtigt.

Der Schutzabstand zu den Bachläufen gemäß SWG wird eingehalten, wodurch negative Auswirkungen auf das Gewässer verhindert werden.

Durch das beschriebene Vorhaben werden in geringem Maße neue Flächen versiegelt, allerdings ist die Versiegelung durch enge Baufenster auf das Notwendige beschränkt. Weiterhin ist der Großteil des Plangebietes bereits versiegelt. Mit der Beschränkung der GRZ auf max. 0,8 (incl. Stellplätze etc.) wird eine übermäßige Bebauung des Plangebietes verhindert.

Die Nutzungen im Plangebiet wurden so gestaffelt, dass erhebliche Lärmbelastungen von den umgebenden Straßen bzw. den im Osten gelegenen Gewerbeflächen ausgeschlossen werden können.

Ein Teil des Baumbestandes im Plangebiet bleibt erhalten, ebenso wie der Großteil der Grünflächen. Weiterhin werden im Parkplatzbereich zusätzlich neue Bäume gepflanzt.

Auswirkungen auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Das geplante Vorhaben wird mehrere neue Arbeitsplätze schaffen und trägt so zur Schaffung von Arbeitsplätzen in zentraler Lage bei.

Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Durch den geplanten Einkaufsmarkt kann die punktuelle Versorgungslücke für den Bereich Gipsberg geschlossen werden. Negative Auswirkungen auf die Versorgungssituation in anderen Ortsteilen können ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf die Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser

Es sind keine Auswirkungen bekannt. Eine Versorgung mit Wasser und Energie sowie die Abwasserentsorgung können ordnungsgemäß sichergestellt werden.

Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Es ist gemäß Verkehrsgutachten festzuhalten, dass eine Beeinträchtigung des Verkehrsablaufs auf der Torstraße (L 157) mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann, wenn im Zuge der Torstraße für die Linksabbieger auf das Plangebiet ein Abbiegefahrstreifen für mindestens drei Pkw eingerichtet wird.

In diesem Fall ist die Funktionsfähigkeit der Anbindung gewährleistet und den Belangen des Personen- und Güterverkehrs ausreichend Rechnung getragen.

Nach Aussagen des Gutachters ist das Projekt unter verkehrlichen Gesichtspunkten realisierbar.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 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 die Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt.

Folgende Argumente sprechen für eine bauliche Entwicklung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und sind damit wesentliche Grundlage bei der Entscheidungsfindung im Rahmen des Abwägungsvorgangs.

Bestehende Nutzung

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades innerhalb des Geltungsbereiches ist keine negative Beeinträchtigung der Umweltmedien zu erwarten. Weiterhin werden nur in geringem Maße neue Flächen versiegelt.

Geringer Erschließungsaufwand

Der Erschließungsaufwand für das geplante Vorhaben ist gering, da alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen bereits in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes vorhanden

sind. Innerhalb des Plangebietes muss ein geringer Teil der privaten Erschließung neu hergestellt werden.

Schaffung von Arbeitsplätzen

Durch Schaffung von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen wird die Wirtschaftskraft gestärkt.

Lagegunst

Das Areal wird durch die Planung entsprechend seiner Kernlage und seinen Potentialen genutzt.

Vorzug für innerörtliches Bauen

Nach den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung soll eine Ausdehnung der Bausubstanz möglichst innerörtlich erfolgen. Dadurch soll der Verbrauch freier Landschaft verhindert werden. Die Nutzung des Planungsgebietes, welches aktuell bereits intensiv genutzt wird, stimmt damit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein und stellt ein Projekt der Innenentwicklung dar. Die Attraktivität des Projektes wird durch zukunftsfähige Angebote wie Seniorenwohnen noch weiter erhöht.

Versorgung

Durch die Planung wird die Nahversorgungssituation erheblich verbessert.

FAZIT

Nach Abwägung aller Belange kommt die Kreisstadt Merzig zu dem Ergebnis, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu realisieren.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hat die Kreisstadt Merzig die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt. Da die Argumente für die Realisierung des Bebauungs-

plans eindeutig überwiegen, kommt die Kreisstadt Merzig zu dem Ergebnis, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schmittengewännchen“ zu realisieren.