

# "WÄSCHEREI ACKERMANN"



UMNUTZUNG  
EINES  
LEERSTANDES

## **BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN "WÄSCHEREI ACKERMANN" IM STADTTEIL WELLINGEN DER KREISSTADT MERZIG**

BEARBEITET IM AUFTRAG  
VON HERRN ELMAR ACKERMANN  
IN ZUSAMMENARBEIT MIT DER KREISSTADT MERZIG

STAND: 28. APRIL 2005  
(SATZUNG)

**"WÄSCHEREI ACKERMANN"**  
UMNUTZUNG • EINES • LEERSTANDES

▲ **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
"WÄSCHEREI ACKERMANN"  
IM STADTTEIL WELLINGEN  
DER KREISSTADT MERZIG**

▲ BEARBEITET IM AUFTRAG  
VON HERRN ELMAR ACKERMANN IN  
ZUSAMMENARBEIT MIT DER KREISSTADT MERZIG

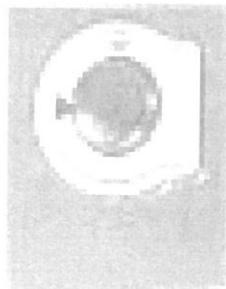
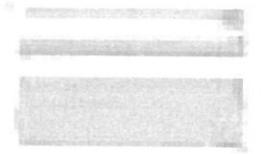
▲ AN DER ERSTELLUNG DES VORHABENBEZOGEN  
BEBAUUNGPLANES WAREN BETEILIGT:

PROJEKTBEARBEITUNG:  
Dipl.-Ing. CAROLIN MÄRKER  
Dipl.-Geogr. EVELYN MOSCHEL

PLANDESIGN:  
UTE SCHWINDLING

▲ 28. APRIL 2005  
(SATZUNG)

# INHALT



## ▲ VORBEMERKUNGEN UND VERFAHREN

Vorbemerkungen	1
Lage im Raum	1
Zielsetzung der Gemeinde	2
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
Gesetzliche Grundlagen	2
Verfahrensvermerke	2

## ▲ BESTAND • RAHMENSETZENDE PLANUNGSPARAMETER • ÜBERGEORDNETE VORGABEN

Nutzung des Planungsgebietes und der Randbereiche	2
Naturgüter	3
Restriktionen für die Flächennutzung	4
Vorgaben der übergeordneten Planungen	4

## ▲ BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Baugebiete und Nutzungen	5
Verkehr	8
Ver- und Entsorgung	9
Grün- und Landschaftsplanung	10
Nachrichtliche Übernahme	11
Bodenordnung und Grundbesitz	11
Kosten und Wirtschaftlichkeit	11

## ▲ AUSWIRKUNGEN • ABWÄGUNG

Abwägung	11
Auswirkungen der Planung auf die städte- bauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen	12
Gewichtung des Abwägungsmaterials	14
Fazit	15

# VORBEMERKUNGEN

Herr Elmar Ackermann beabsichtigt die Einrichtung eines Wäschereibetriebes in einem bestehenden Gebäude in der "Lilienstraße" im Merziger Stadtteil Wellingen. Es handelt sich hierbei um das Gebäude einer ehemaligen Hühnerfarm. Darüber hinaus ist im vorderen Bereich des Grundstücks die Errichtung eines Wohngebäudes geplant.

Das bestehende Gebäude befindet sich unmittelbar an die Ortslage von Wellingen angrenzend im Außenbereich. Die Kreisstadt Merzig hat in der Vergangenheit versucht, das geplante Vorhaben in eine Gesamtplanung, die im südwestlich angrenzenden Bereich die Schaffung eines neuen Wohngebietes vor sah, zu integrieren. Dieses Gebiet konnte jedoch vorerst nicht realisiert werden. Die Zulässigkeit der geplanten Nutzung soll nun gemäß einer Abstimmung zwischen Herrn Ackermann, der Unteren Bauaufsichtsbehörde und der Stadt Merzig durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt werden.

Folgende Voraussetzungen müssen erfüllt sein:

- 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen Vorhabenträger und Gemeinde abzuschließen.

Den Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens hat der Stadtrat der Stadt Merzig gem. § 12 Abs. 2 BauGB am 13.05.2004 gefasst.

Aufgrund der Fassung des Aufstellungsbeschlusses vor dem 20. Juli 2004 wird das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß §233 des neuen BauGB (Allgemeine Überleitungsvorschriften) nach der Fassung des BauGB vor der Novelle 2004 durchgeführt.

Mit der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde die ARGUS PLAN, Ingenieurgesellschaft für angewandte Raum-, Grün-, Umwelt- und Stadtplanung, Rathausstraße 12, 66557 Illingen beauftragt. An die Stelle der ARGUS PLAN GmbH ist zwischenzeitlich, nach erfolgtem Betriebsübergang, die ARGUS CONCEPT GmbH getreten.

## LAGE IM RAUM

Das ca. 0,27 ha große Plangebiet befindet sich in der "Lilienstraße" im Norden des Stadtteils Wellingen in der Nähe der Autobahnanschlussstelle Merzig-Wellingen und umfasst folgende Parzelle:

- 45/2

Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## LAGE IM RAUM

# ZIELSETZUNG DER STADT

## ▲ GRÜNDE FÜR DIE PLANUNG

### PLANUNGSRECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT DER WÄSCHEREI SOWIE ERIKTUNG EINES WOHNGEBAUDES

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die geplante Nutzungsänderung einer ehemaligen Hühnerfarm in eine Wäscherei planungsrechtlich vorbereitet werden. So kann gewährleistet werden, dass ein zur Zeit leerstehendes Gebäude wieder einer neuen Nutzung zugeführt wird, was wiederum positive Auswirkungen für das Ortsbild mit sich bringt.

Der vordere, der "Lilienstraße" zugeordnete Grundstücksbereich, soll zukünftig zu Wohnbauzwecken genutzt werden. Die hier vorhandene Baulücke soll dadurch geschlossen werden.

## ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig/Saar stellt für das Plangebiet eine „Wohnbaufläche“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

In der Begründung werden gemäß § 9 Abs. 8 BauGB die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dargelegt.

## ▲ INTEGRIERTE GRÜNORDNUNG

Alle relevanten grünordnerischen Belange werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert.

# GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wäscherei Ackermann" wurde unter Beachtung der relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik auf der Planzeichnung/Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen.

## VERFAHRENSVERMERKE

Einen Überblick über das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wäscherei Ackermann" zeigt die Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter der Rubrik „Verfahrensvermerke“.

## ▲ VORPRÜFUNG DES ALLGEMEINEN EINZELFALLS DER UVP-PFLICHT

Es handelt sich lediglich um eine Nutzungsänderung in einem bestehenden Gebäude sowie um die Errichtung eines einzelnen Wohnhauses, so dass keine Vorprüfung des allgemeinen Einzelfalls der UVP-Pflicht erforderlich ist.

## NUTZUNG DES PLANGEBIETES UND DER RANDBEREICHE

Das Plangebiet wird im mittleren Bereich durch das bereits bestehende Gebäude (ehemalige Hühnerfarm) mit vorgeschalteter Hoffläche und Zufahrt geprägt. Hinter dem Gebäude schließt sich eine als Mähwiese genutzte Grünlandfläche an. Im Südwesten ragt die entlang der Landstraße L 170 vorhandene Baumheckenreihe in den Geltungsbereich hinein. Der vordere Grundstücksbereich zur Lilienstraße hin wird von einer Wiese eingenommen.



AUSSCHNITT PLANGEBIET

## NATUR- UND NUTZUNGSGÜTER

Die Natur- und Nutzungsgüter im Plangebiet lassen sich wie folgt beschreiben:

- Das Plangebiet repräsentiert sich als weitgehend ungeneigte Fläche, die ganz leicht nach Südosten hin abfällt.
- Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Unter-naturraums Saargauhochfläche (183.10), welcher dem Hauptnaturraum Saar-Nied-Gau angehört. Bei der Saargauhochfläche handelt es sich um eine sanft gewellte, gewässerarme und inselhaft bewaldete, vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Kalkplatte, die nach Osten und Süden mit gebuchteter, bewaldeter Steilstufe gegen die tiefen Taleinschnitte der Saar und Nied abfällt und sich nach Westen zum stärker zertalten Waldwieser Gau (183.11) abdacht.
- Der geologische Untergrund des Plangebietes wird von Gesteinen des Muschelkalkes gebildet. Dabei befindet sich das Plangebiet im Übergangsbereich vom mittleren zum unteren Muschelkalk.
- Im Plangebiet ist die Braunerde oder der Kalksteinbraunlehm als typischer Bodentyp zu erwarten. Über den Gesteinen des unteren und mittleren Muschelkalkes ist stellenweise Stau-nässe zu erwarten, so dass sich dort häufig pseudovergleyte Böden bilden.
- Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das nächstgelegene Oberflächengewässer, der Kohlenbrucher Bach, fließt ca. 300 Meter südlich des Plangebietes.
- Die Gesteine des Plangebietes besitzen gemäß der Hydrogeologischen Karte des Saarlandes ein vernachlässigbares Wasserleitvermögen, sie werden jedoch vom Hauptgrundwasserleiter unterlagert. Das Plangebiet liegt innerhalb eines ausgewiesenen Wasserschutzgebietes (Zone III).
- Das Plangebiet befindet sich im Übergang zwischen bebauter Ortslage und Außenbereich. Aufgrund der relativ geringen Baudichte stellt sich die klimaökologische Situation im Plangebiet und Umfeld noch recht günstig dar. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist jedoch auch dessen klimaökologische Bedeutung nur gering.



RÜCKWÄRTIGER BEREICH DES PLANGEBIETES

- Das Plangebiet wird im rückwärtigen Teil von einer durchschnittlichen Glatthaferwiese frischer Standorte eingenommen. Im Südwesten greift eine dichte Baumheckenstruktur in die Fläche über. Die Wiese im vorderen, d.h. nördlichen Grundstücksbereich weist neben typischen Wiesenarten auch charakteristische Vertreter der Ruderalfuren auf.
- Eine landwirtschaftliche Nutzung findet im rückwärtigen (südlichen) Grundstücksbereich in Form einer Mähnutzung statt.
- Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für Freizeit und Erholung.

## RESTRIKTIONEN FÜR DIE FLÄCHENNUTZUNG

Es sind keine Restriktionen innerhalb des Plangebietes bekannt.

# 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.

### LEP UMWELT

(STAND: 13. JULI 2004)

Der aktuelle Landesentwicklungsplan Umwelt stellt für das Plangebiet ein Vorranggebiet für Grundwasserschutz dar. In Vorranggebieten für Grundwasserschutz ist das Grundwasser im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen.

## BAUGEBIETE UND NUTZUNGEN

## ▲ VORBEMERKUNGEN

Für die zeichnerischen Darstellungen und die textlichen Festsetzungen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes und damit auch des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gibt es keine gesetzlichen Vorgaben. Insbesondere liegt keine Bindung an den Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB, an die BauNVO und die PlanzV vor. Andererseits muss der vorhabenbezogene Bebauungsplan, weil an ihn zumindest vergleichbare Rechtswirkungen verknüpft sind wie an einen qualifizierten Bebauungsplan, dessen Regelungsdichte erreichen. Daher und da der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird bzw. im vorliegenden Fall mit diesem identisch ist, empfiehlt es sich, sich an den in Bebauungsplänen üblichen Formen und rechtlichen Vorgaben zu orientieren. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sollte in einer "Sprache" abgefasst werden, die unschwer in diejenige der BauNVO und der PlanzV "übersetzt" werden kann. Allerdings reichen die bebauungsplantypischen Festsetzungsformen für den Vorhaben- und Erschließungsplan nicht aus. So muss aus dem Vor-

haben- und Erschließungsplan das konkrete Vorhaben hervorgehen. Die Festlegung der Art der baulichen Nutzung durch eine Baugebietsfestsetzung im Sinne der Baunutzungsverordnung ist zwar zweckmäßig, muss aber durch die Bezeichnung der genauen Art der Nutzung konkretisiert werden.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan orientiert sich weitestgehend an den Vorgaben der BauNVO und der PlanzV.

## ▲ ART DER BAULICHEN NUTZUNG

### FESTSETZUNG

Das Plangebiet wird in dem zur "Lilienstraße" zugeordneten Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans analog § 4 BauNVO als

#### Allgemeines Wohngebiet

festgesetzt.

#### Zulässige Arten von Nutzungen

analog § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude

analog § 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO

Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

#### Wäscherei

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich ist eine Wäscherei einschließlich der zur Aufrechterhaltung ihrer Nutzung erforderlichen Räume (z.B. Aufenthaltsraum) zulässig.

#### Grundsätzlich gilt:

Durch alle zulässigen Nutzungen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind folgende Immissionsrichtwerte in dB(A) der TA Lärm verbindlich einzuhalten:

- |                             |          |
|-----------------------------|----------|
| • tags (6.00 - 22.00 Uhr)   | 55 dB(A) |
| • nachts (22.00 - 6.00 Uhr) | 40 dB(A) |

## ERKLÄRUNG / BEGRÜNDUNG

Bei Allgemeinen Wohngebieten steht der Wohncharakter im Vordergrund, d.h. die vorherrschende Schwerpunkt Nutzung Wohnen kann durch andere, das Wohnen nicht störende Nutzungen ergänzt werden. In dem innerhalb des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes soll die Realisierung eines Wohngebäudes ermöglicht werden.

Bei der geplanten Wäscherei handelt es sich um einen nicht störenden Gewerbebetrieb, der wie folgt beschrieben werden kann:

Das Gebäude der Wäscherei wird über die bestehende Zufahrt ca. 4-5 mal mit einem Lieferfahrzeug sowie ca. 2-3 mal täglich mit einem Pkw angefahren. Ein Betrieb in den Nachtstunden findet nicht statt, die Betriebszeiten sind von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr geplant. Bei geschlossenen Türen und Toren sind keine Geräusche außerhalb des Gebäudes wahrzunehmen. Eine Geruchsbelästigung kann ebenfalls ausgeschlossen werden, es wird lediglich Wasserdampf entweichen.

Um einen ausreichenden Lärmschutz der angrenzenden Wohnbebauung zu gewährleisten, wurden die in der TA Lärm ermittelten Immissionsrichtwerte in allgemeinen Wohngebieten für das Plangebiet festgesetzt. Der Betrieb der Wäscherei hat somit den Schallschutz sicherzustellen und darf die in der Festsetzung genannten Werte nicht überschreiten.

## ▲ MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung und die daraus resultierende städtebauliche Dichte ist ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element, welche nicht nur das räumliche Erscheinungsbild bestimmt, sondern auch Auswirkungen auf die Nachhaltigkeit städtebaulicher Entwicklungen sowie auf Belange des Bodenschutzes und des Flächenverbrauchs besitzt.

Die Werte über das Maß der baulichen Nutzung werden in einem gleichbleibenden System in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierzu dient die im Be-

bauungsplan verwendete Nutzungsschablone, die folgende planungsrechtlichen Festsetzungen enthält:

BAUgebiet	Vollgeschosse
WA 2 WO	II
GRZ	FH
0,4	11,00 M
BAUWEISE	
o	

#### NUTZUNGSSCHABLONE (BEISPIEL)

#### GRUNDFLÄCHENZAHL

§ 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 (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO im gesamten Plangebiet auf 0,4 festgesetzt.

#### Erklärung / Begründung

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und überbaut werden dürfen. Diese Verhältniszahl berechnet sich aus überbauter Grundfläche, geteilt durch die Fläche des Baugrundstücks.

Die zulässige Grundfläche ist der Wert in qm, der durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf. Die Grundflächenzahl umfasst die komplette durch bauliche Anlagen überdeckte Fläche, d.h. bei der Berechnung der Grundflächenzahl ist neben der Grundfläche des eigentlichen Wohngebäudes auch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen inklusive Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie unterirdischer baulicher Anlagen mitzurechnen (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Allerdings darf die festgesetzte Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, so weit nichts anderes festgesetzt ist. Aufgrund des bestehenden Versiegelungsgrades auf dem Grundstück ist eine Überschreitung möglich und wird nicht durch Festsetzung ausgeschlossen.

#### ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M.  
§ 16 ABS. 2 NR. 3 UND ABS. 3 NR. 2 BAUNVO UND § 20 ABS. 1 BAUNVO, § 2 ABS. 5 LBO

#### Festsetzung

Die Zahl der Vollgeschosse für das Baufenster an der Lilienstraße wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.

#### Erklärung / Begründung

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

Vollgeschosse sind nach § 2 Abs. 5 LBO:

- *Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.*
- *Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.*
- *Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen."*

Um eine Anpassung der Neubebauung an die umgebende Bau- und Siedlungsstruktur zu gewährleisten und den nötigen Entwicklungsspielraum für den künftigen Baukörper zur Verfügung zu stellen, sind im straßenseitigen Bereich des Plangebietes zwei Vollgeschosse zulässig.

#### HÖHE BAULICHER ANLAGEN, FIRTHÖHE

§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO

#### Festsetzung

Die maximale Firsthöhe wird auf 11 m festgesetzt. Für den Bereich der Wäscherei gilt die Firsthöhe des bestehenden Gebäudes. Eine Erhöhung ist in diesem Bereich ausgeschlossen.

Der untere Bezugspunkt (Straßenoberkante der angrenzenden "Lilienstraße") ist jeweils an der straßenseitigen Gebäudemitte zu ermitteln.

Die Firsthöhe als oberer Bezugspunkt ist als oberste Dachbegrenzungskante klar definiert.

### **Erklärung / Begründung**

Da die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse keine eindeutige Bestimmung der Höhenentwicklung der Gebäude definiert, wird zusätzlich noch die Firsthöhe festgesetzt. So sollen Fehlentwicklungen und zu große Interpretationsspielräume verhindert werden. Ziel dieser Festsetzung ist es auch, eine harmonische Integration in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild des Stadtteils Wellingen und eine Anpassung an die gegebenen topografischen Gegebenheiten zu gewährleisten. Dabei muss eine den heutigen Wohnansprüchen entsprechende Gebäude Nutzung gewährleistet sein.

Die Festsetzung der Firsthöhe enthält gem. § 18 BauNVO eindeutige Begriffsdefinitionen für den oberen und unteren Bezugspunkt. Die Firsthöhe als oberste Dachbegrenzungskante ist klar definiert. Der untere Bezugspunkt, also die Oberkante des Straßenbelags der "Lilienstraße", kann ebenfalls genau ermittelt werden.

Im hinteren Grundstücksbereich befindet sich das bestehende Gebäude der ehemaligen Hühnerfarm, das lediglich umgenutzt werden soll. Um eine spätere Erhöhung des Baukörpers in diesem Bereich auszuschließen, wird die Höhe des heutigen Bestandes festgesetzt.

### **BAUWEISE**

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

### **FESTSETZUNG**

Im gesamten Plangebiet 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 UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

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

### **FESTSETZUNG**

Die Standorte der vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan an den durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten Standorten zulässig.

Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen im Bereich der Baulinie ist nicht zulässig. Die äußere Hülle des Gebäudes muss gewahrt bleiben.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind die vorhandene Zufahrt, die erforderlichen Anlagen für die Abwasserentsorgung sowie Nebenanlagen, die zur Aufrechterhaltung der zulässigen Nutzungen notwendig sind, 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. Im vorderen Bereich der Parzelle wird innerhalb der festgesetzten Baugrenze ein ausreichender Gestaltungsspielraum zur Errichtung eines Wohngebäudes gewährleistet.

Da es sich im rückwärtigen Bereich des Plangebietes um eine Umnutzung eines bestehenden Gebäudes handelt, wurde hier eine Baulinie festgesetzt. Eine spätere Änderung der Grundfläche des vorhandenen Gebäudes ist somit nicht zulässig.

## ▲ HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBAÜDEN

§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

### FESTSETZUNG

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei Einheiten pro Haus beschränkt ist.

### ERKLÄRUNG/ BEGRÜNDUNG

Durch diese Festsetzung wird lenkend in die städtebauliche Dichte eingegriffen sowie ein einheitliches Erscheinungsbild im Plangebiet selbst und in Bezug auf die ortstypische Baustruktur sichergestellt. Im Hinblick auf die Umgebungsbebauung soll gewährleistet werden, dass kein großvolumiges Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten entsteht.

ca. 700 m vom Plangebiet entfernt.

## ▲ VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

### FESTSETZUNG

Die vorhandene Zufahrt zur Wäscherei wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (private Erschließungsstraße) festgesetzt.



VORHANDENE ZUFAHRT ZUR GEPLANTEN WÄSCHEREI

## VERKEHR

### ▲ ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

Das Plangebiet ist über die "Lilienstraße" an das örtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Über die "Lilienstraße" wird eine kurze Verbindung zur L 170 bzw. B 406 hergestellt. Der Verkehr kann somit unmittelbar über das überörtliche Straßennetz abgeführt werden. Der nördliche Teil der Ortslage von Wellingen und somit auch der Bereich des Plangebiets an der "Lilienstraße" befinden sich zudem in direkter Nachbarschaft der Autobahnanschlussstelle Merzig-Wellingen der BAB 8.

### ▲ INNERE ERSCHLIESSUNG UND ÖPNV

Das Plangebiet ist bereits über die "Lilienstraße" erschlossen. Darüber hinaus ist auch die Zufahrt für die geplante Umnutzung des bestehenden Gebäudes in eine Wäscherei bereits vorhanden. Zusätzliche Erschließungsanlagen sind somit nicht herzustellen.

Der Stadtteil Wellingen besitzt Anschluss an die Linie K 201 der RSW (Nennig - Perl - Tünsdorf - Merzig). Die Haltestelle befindet sich jedoch in der Ortsmitte,

### ▲ RUHENDER VERKEHR

Der im Bereich der geplanten Wäscherei anfallende ruhende Verkehr wird über die vorhandene Stellplatzfläche organisiert. Diese wird entsprechend als Fläche für Stellplätze festgesetzt.

## FESTSETZUNG

### Flächen für Stellplätze und Garagen

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

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird bezüglich der Stellplätze und Garagen folgende Festsetzung getroffen:

- Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf der dafür vorgesehenen Fläche zulässig. Stellplätze sind weiterhin zwischen der Grenze des Geltungsbereiches an der Lilienstraße und der vorderen Grenze des Baufensters sowie in den seitlichen Grundstücksbereichen zulässig.

### Erklärung / Begründung

Durch die Beschränkung der Zulässigkeit von Garagen auf die Baufenster sowie der Festsetzung einer Fläche für Stellplätze soll ein unkontrolliertes Platzieren auf den Grundstücken vermieden und ein Bezug zum Hauptgebäude hergestellt werden. Darüber hinaus bleiben somit die rückwärtigen Bereiche hinter den Hauptgebäuden als zusammenhängende Grün- und Freiflächen erhalten.

## 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.

### WASSER-, STROMVERSORGUNG

Zuständig für die Wasser- und Stromversorgung des Plangebietes sind die Stadtwerke Merzig.

Die ehemalige Hühnerfarm ist über eine private Hausanschlussleitung von Haus Nr. 65 versorgt. Die Hausanschlussleitung der Dimension DN 40 (GG) versorgt bereits drei Anwesen mit Trinkwasser. Eine Versorgung, die bisher über Haus Nr. 65 bzgl. der neuen Nutzung als Wäscherei ist nicht möglich. Eine neue Versorgungsleitung der Dimension DN 50 ist

erforderlich.

Zuständig für die Stromversorgung des Plangebietes ist die energis GmbH.

Das Bauwerk der ehemaligen Hühnerfarm ist über einen Freileitungsanschluss versorgt. Über diesen Anschluss kann eine Leistung von max. 3,0 kW übertragen werden. Der konkrete Leistungsbedarf für die geplante Wäscherei muss mit der energis abgestimmt werden.

### ABWASSER

Der Stadtteil Wellingen wird im Mischsystem entwässert. Zukünftig soll die Abwasserentsorgung über den noch herzstellenden Hauptsammler Büdingen-Wellingen-Weiler an die bestehende Kläranlage Merzig erfolgen. Das derzeit in Hausklärgruben nur mechanisch vorgereinigte häusliche Abwasser wird zur Zeit an insgesamt 4 Einleitstellen direkt in den Kohlenbrucher Bach eingeleitet.

Die Anforderungen, die sich aus den EU-Richtlinien an die Einleitung des Abwassers in oberirdische Gewässer ergeben, können somit durch die lediglich vorhandene mechanische Vorreinigung im Plangebiet nicht erfüllt werden.

Das Tiefbauamt der Kreisstadt Merzig arbeitet derzeit an der Umsetzung der EU-Vorgaben über die Behandlung kommunalen Abwassers. Eine ordnungsgemäße Entsorgung des Abwassers kann nur dann gewährleistet werden, wenn der Vorhabenträger mit der Umsetzung seines geplanten Vorhabens bis zur vollständigen Herstellung des Hauptsammelers wartet oder die Behandlung des anfallenden Abwassers vorher mittels einer mechanisch-biologischen Kleinkläranlage auf dem Grundstück selbst vorgenommen wird. Weist der Vorhabenträger die erforderliche Behandlung der Wäschereiabwässer in einem Wasserrechtsverfahren nach, besteht die Möglichkeit, dass die Kreisstadt Merzig den Vorhabenträger vom kommunalen Anschluss- und Benutzungzwang befreit.

Zum Einleiten der Produktionsabwässer der Wäscherei in öffentliche Abwasseranlagen ist im weiteren Planverfahren ein Antrag nach § 51 SWG beim Landesamt für Umweltschutz zu stellen. Hierin werden Einzelheiten der betrieblichen Abwasserbehandlung festgelegt. Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen

Abwasserentsorgung sollte der notwendige Antrag zur Nutzungsänderung rechtzeitig der Unteren Wasserbehörde und dem Landesamt für Umweltschutz vorgelegt werden.

## ▲ FESTSETZUNG

### FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG

§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB

Bis zur Herstellung des Hauptsammlers und somit des Anschlusses an die Kläranlage Merzig ist auf dem Grundstück eine mechanisch-biologische Kleinkläranlage als Nebenanlage der Wäscherei zu errichten, um eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung zu gewährleisten. Diese Festsetzung tritt ab dem Zeitpunkt des Anschlusses an die Kläranlage Merzig außer Kraft.

## GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

### ▲ PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

## FESTSETZUNG

### Private Grünfläche P

Festsetzung der vorhandenen, privaten Grünfläche gemäß Planzeichnung. Die private Grünfläche ist von baulichen Anlagen freizuhalten.

## ERKLÄRUNG / BEGRÜNDUNG

Die Festsetzung der privaten Grünfläche P dient der Sicherung der Fläche als unbebaute Grünzone innerhalb des Grundstücks.

### ▲ FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

§ 9 ABS. 1 NR. 18 BAUGB

## FESTSETZUNG

Gemäß Planzeichnung wird eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

## ERKLÄRUNG / BEGRÜNDUNG

Diese Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund der Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzflächen im rückwärtigen Bereich der Parzelle.

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

§ 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB IN ANWENDUNG DER §§ 18FF BNATSCHG

## FESTSETZUNG

P1: Die mit P1 gekennzeichnete Fläche ist dicht mit standortgerechten Gehölzen einzugründen. Hierfür sind einheimische Sträucher im Raster von 1,50 m x 1,50 m anzupflanzen. In die Pflanzung sind 2 Laubbaumhochstämme zu integrieren.

P2: Für alle Pflanzungen sind ausschließlich einheimische Gehölze zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

### Pflanzliste 'Gehölze':

Feldahorn	Bergahorn
Spitzahorn	Eingr. Weißdorn
Schlehe	Vogelkirsche
Sommerlinde	Winterlinde
Pfaffenbüchsen	Schwarzer Holunder
Traubeneiche	Stieleiche
Liguster	Eberesche
Hänge-Birke	Hainbuche
Hasel	Hundsrose
Walnuss	Gemeiner Schneeball
	Wolliger Schneeball

### Festgesetzte Pflanzqualitäten

Hochstämme/Bäume: 2xv, StU 12 - 14 cm  
Sträucher: 5 Triebe, Höhe: 100 cm - 150cm

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

## ERKLÄRUNG / BEGRÜNDUNG

Die Maßnahme P1 dient in erster Linie der Eingrünung des bestehenden Gebäudes zum angren-

zenden Außenbereich hin. Mit der Gehölzpflanzung wird eine Ortsrandeingrünung geschaffen, die durch die angrenzenden, bereits bestehenden Gehölzstrukturen entlang der Landstraße bzw. im rückwärtigen Bereich der benachbarten Wohngrundstücke sinnvoll ergänzt wird. Die Grünmaßnahmen wirken sich damit positiv auf die Landschaftsästhetik aus und bewirken eine bessere Einbindung in die umgebende Landschaft.

Neben gestalterischen Aspekten übernehmen die Pflanzungen auch eine Vielzahl ökologischer Funktionen. So bieten sie zahlreichen Tier- und Pflanzenarten Schutz vor Hitze, Kälte, Wind und Fressfeinden. Sie stellen einen idealen Nahrungsraum für zahlreiche Insekten- und Vogelarten sowie Wohnungsraum für viele Tierarten dar.

Bei den oben aufgelisteten Arten handelt es sich um einheimische, standortgerechte Gehölzarten, deren Verwendung den Vorteil hat, dass sie an die im Naturraum herrschenden Standortbedingungen optimal angepasst sind. Auch unsere heimische Tierwelt, insbesondere Vögel, Kleinsäuger und Wirbellose, steht in enger Wechselbeziehung zu den natürlich vorkommenden Arten.

Durch die Pflanzqualitäten werden Mindeststandards für die anzupflanzenden Gehölze vorgegeben, um die beabsichtigten grünordnerischen Wirkungen schnellst- und bestmöglich zu erreichen.

#### **FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

§ 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB IN ANWENDUNG DER §§ 18FF BNATSCHG

#### **FESTSETZUNG**

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

#### **ERKLÄRUNG / BEGRÜNDUNG**

Mit dieser Festsetzung soll der Bestand der neu entstehenden Strukturen gesichert und dauerhaft vor anthropogenen Beeinträchtigungen geschützt werden.

## **HINWEISE**

### **WASSERRECHTSVERFAHREN NACH § 51 SWG**

Einzelheiten zum Einleiten der Produktionsabwasser der Wäscherei in öffentliche Abwasseranlagen sowie Einzelheiten bzgl. der betrieblichen Abwasserbehandlung müssen in einem erforderlichen Wasserrechtsverfahren nach § 51 SWG geregelt werden. Vom Vorhabenträger ist zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung rechtzeitig ein entsprechender Antrag zu stellen.

### **WASSERVERSORGUNG**

Eine Versorgung der Wäscherei mit Trinkwasser ist über die vorhandene Hausanschlussleitung DN 40 (GG) nicht möglich. Eine neue Versorgungsleitung der Dimension DN 50 ist erforderlich.

### **VORSCHRIFTEN ZUM BETREIBEN VON WÄSCHEREIEN**

Bei der Ausführung des Bauvorhabens ist auf die Vorschriften zum Betreiben von Wäschereien zu achten. Dies ist insbesondere für Krankenhauswäsche von Bedeutung.

### **TELEKOMMUNIKATIONSLINIEN**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom über die Lage informieren.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie

möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

## BODENORDNUNG UND GRUNDBESITZ

Das Grundstück im Bereich des Plangebietes befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Bodenordnerische Maßnahmen sind somit nicht notwendig.

## KOSTEN UND WIRTSCHAFTLICHKEIT

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind alle anfallenden Kosten vom Vorhabenträger zu tragen.

## ABWÄGUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 6 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kreisstadt Merzig als Planungsträger bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes 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 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 - ABWÄGUNG

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (IM SINNE DES § 1 ABS. 5 BAUGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

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

Die Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet.

Wie in der Erklärung/ Begründung zur Festsetzung der Art der baulichen Nutzung dargelegt, handelt es sich bei der geplanten Wäscherei um einen sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieb, von dem keine nachteiligen Beeinträchtigungen für die umgebende Wohnnutzung zu erwarten sind. Mit verstärkten Lärmbelastungen durch den Betrieb sowie durch zusätzlichen Verkehr ist nicht zu rechnen. Der Betrieb wird lediglich 6-8 mal pro Tag angefahren. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe der Autobahnanschlussstelle befindet und somit keine zusätzlichen Belastungen in der "Lilienstraße" sowie in der Ortsmitte von Wellingen entstehen.

Darüber hinaus wurden die in der TA Lärm ermittelten Immissionsrichtwerte in allgemeinen Wohngebieten als Obergrenze verbindlich festgesetzt. Der Betrieb der Wäscherei hat diese Lärmobergrenzen somit zwingend zu beachten, so dass hierdurch sichergestellt wird, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnbebauung zu erwarten sind.

Von dem planungsrechtlich zulässigen Wohngebäude sind ohnehin keine Beeinträchtigungen auf die Umgebungsnutzung zu erwarten.

## AUF DIE ERHALTUNG, ERNEUERUNG UND FORTENTWICKLUNG VORHANDENER ORTSTEILE SOWIE DIE GESTALTUNG UND ERNEUERUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche am Ortsrand von Wellingen. Durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird es jedoch zu keiner negativen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes kommen.

Das bestehende Gebäude im rückwärtigen Bereich des Grundstücks wird lediglich umgenutzt, eine bauliche Veränderung ist nicht zulässig, da die Größe des Gebäudes durch die vorgegebene Baulinie sowie den Ausschluss einer Erhöhung verbindlich festgesetzt ist. Im Anschluss an das Gebäude der ehemaligen Hühnerfarm ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, so dass in diesem Bereich sogar eine Aufwertung des Ortsrandes erreicht wird.

Hinzu kommt, dass durch das geplante Vorhaben ein zur Zeit leerstehendes Gebäude einer neuen Nutzung zugeführt wird. Dies trägt ebenfalls zu einer Aufwertung des Ortsbildes bei bzw. verhindert einen zusätzlichen Neubau an anderer Stelle.

Die geplante Wohnnutzung unmittelbar an der "Lilienstraße" impliziert keine Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, da es sich hierbei lediglich um die Schließung einer Baulücke handelt.

## UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER ABWÄGUNG

(GEM. § 1A BAUGB.)

### LANDSCHAFTSPLANUNG

(GEM. § 1A ABS. 2 NR. 1 BAUGB.)

Der Stadt Merzig liegt kein rechtsgültiger Landschaftsplan vor.

## AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### AUF DIE UMWELT

(GEM. § 1A ABS. 2 NR. 1U. 3 BAUGB.)

#### Flächenbilanz

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind im Plangebiet bereits größere, versiegelte Bereiche anzutreffen (bestehendes Gebäude, Zufahrt, Hoffläche). Durch die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wäscherei Ackermann" kann der Versiegelungsgrad nur geringfügig, nämlich durch die Errichtung eines Wohngebäudes im vorderen Grundstücksbereich, erhöht werden. Das zugehörige Baufenster besitzt eine Größe von ca. 150 m<sup>2</sup>.

#### Naturgut Boden

Durch Versiegelung wird das Naturgut Boden stark beeinträchtigt. Hierdurch werden die ökologischen Bodenfunktionen, wie Filterung und Pufferung von Schadstoffen, Speicherung von Wasser und Bereitstellung von Lebensraum für Pflanzen und Tiere, außer Kraft gesetzt.

Wie bereits erwähnt werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan lediglich die Voraussetzungen für die Errichtung eines einzelnen Wohnhauses sowie für eine Nutzungsänderung geschaffen. Damit reduzieren sich auch die möglichen Auswirkungen auf den Boden auf ein Minimum.

#### Naturgut Wasser

Parallel zur Beeinträchtigung der Bodenfunktion wird durch eine Bebauung auch das Naturgut Wasser negativ beeinflusst. Durch die Bodenversiegelung kann das Niederschlagswasser nicht mehr versickern, der oberflächennahe Abfluss des Niederschlagswassers erhöht sich und die Versickerungsrate nimmt ab. Dies kann zur Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und zur Überlastung von Vorfluter und Kanalisation führen.

Da durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in erster Linie bestehende Nutzungen gesichert bzw. deren Umnutzung ermöglicht werden, wird sich auch der Eingriff in das Naturgut Wasser nur sehr gering ausfallen. Das ursprünglich vorhandene Wasserschutzgebiet Büdingen/ Weiler, Zone III, wurde inzwischen über die Aufhebung von Wasserschutzgebieten in der Kreisstadt Merzig und der Gemeinde Rehlingen-Siersburg vom 29. Juli 2004 aufgehoben.

## Naturgut Klima und Lufthygiene

Durch die Versiegelung und Bebauung von Freiflächen wird das lokale Klima beeinflusst. Versiegelte Flächen heizen sich stärker auf als unversiegelte Flächen. Darüber hinaus verringert sich die Luftfeuchtigkeit aufgrund fehlender Transpiration durch die Pflanzendecke.

Aufgrund der nur geringfügigen Erhöhung des Versiegelungsgrades nach Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie der ohnehin unbelasteten klimatischen Situation (lockere Bebauung mit hohem Grünanteil) sind keine Auswirkungen auf die Klimaökologie zu erwarten.

## Naturgut Biotop- und Artenschutz

Durch die Realisierung der Planung gehen nahezu keine Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt verloren. Lediglich bei der möglichen Errichtung des Wohnhauses im vorderen Grundstücksbereich wird ein Teil der ohnehin arten- und strukturarm ausgestatteten Wiese beansprucht. Strukturreiche Lebensräume mit einer hohen Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz gehen nicht verloren.

Der dennoch bestehende, wenn auch geringe Eingriff in das Naturgut Pflanzen und Tiere kann durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen hinter dem bereits bestehenden Gebäude ausgeglichen werden.

## NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient in erster Linie der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung eines bestehenden Gebäudes sowie für die Errichtung eines Wohnhauses entlang der "Lilienstraße". Die Umnutzung des bestehenden Gebäudes ist dabei nicht mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, auch die festgesetzte Zufahrt sowie die Stellplätze sind bereits zum heutigen Zeitpunkt vorhanden. Die Errichtung des Wohngebäudes wäre hingegen aufgrund der Lage innerhalb der bebauten Ortslage gemäß § 34 BauGB erlaubt. § 8a des BNatSchG entbindet derartige Vorhaben von den Vorschriften der Eingriffsregelung, d.h. ein ökologischer Ausgleich des vorbereiteten Eingriffs ist nicht erforderlich.

Demnach kann für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wäscherei Ackermann" eine Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung sowie ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft entfallen.

## AUF DIE BELANGE ZUR ERHALTUNG BESTEHENDER ARBEITSPLÄTZE

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen der Nutzungsänderung in eine Wäscherei trägt dazu bei, dass die heute vorhandenen Arbeitsplätze auf lange Sicht gesichert werden. Gemäß einer Betriebsbeschreibung des Vorhabenträgers sollen innerhalb des Plangebietes 2-5 Arbeitsplätze entstehen.

Hinzu kommt der Aspekt, dass die vorhandene Wäscherei Ackermann zur Zeit in einem Wohngebäude im Merziger Stadtteil Büdingen untergebracht ist und hier keine weiteren Entwicklungsspielräume mehr möglich sind. Bereits heute müssen größere Aufträge, die zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit des Betriebes erforderlich sind, aufgrund fehlender Kapazitäten abgelehnt werden. Die Umnutzung der ehemaligen Hühnerfarm dient somit der langfristigen Sicherung des Wäschereibetriebes.

## AUF DIE BELANGE DES VERKEHRS EINSCHLIESSLICH DES ÖFFENTLICHEN PERSONENNAHVERKEHRS

Die Anbindung des Plangebietes an das innerörtliche und überörtliche Straßennetz ist über die "Lilienstraße" und die kurzen Wege zu den beschriebenen überörtlichen Verbindungsstraßen (L 170 bzw. B 406, BAB 8) sichergestellt.

Negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz, den Verkehrsfluss und die Immissionssituation sind durch die geplanten Nutzungen nicht zu erwarten, da der Verkehr im Bereich der "Lilienstraße" nicht nennenswert erhöht und die Ortslage durch die Nähe zur Autobahn ohnehin nicht belastet wird.

## AUF DIE BELANGE DER ABWASSERBESEITIGUNG

Die Belange der Entsorgung werden durch die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes nicht beeinträchtigt, da die Anschlüsse in unmittelbarer Nähe ("Lilienstraße") vorhanden sind.

Die Anforderungen und Einzelheiten der betrieblichen Abwasserbehandlung der Produktionsabwässer der Wäscherei werden in einem Wasserrechtsverfahren nach § 51 SWG behandelt, so dass Auswirkungen auf die Belange der Abwasserbeseitigung ausgeschlossen werden können. Sollte das Vorhaben vor der Herstellung des Hauptsammlers an die Kläranlage Merzig realisiert werden, so hat der Vorhabenträger auf dem Grundstück eine mechanisch-biologische Klärung mittels einer Kleinkläranlage nachzuweisen. Eine geordnete Abwasserentsorgung ist somit sichergestellt.

### ▲ AUF DIE BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Im rückwärtigen Bereich der Parzelle werden die landwirtschaftlichen Nutzflächen innerhalb des Plangebietes mit einer entsprechenden Festsetzung gesichert, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

### ▲ 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 und 1 a BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen 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

Folgende Argumente sprechen für eine bauliche Entwicklung im Geltungsbereich des vorhabenbezogene-

nen Bebauungsplanes:

- Nutzung eines leerstehenden Gebäudes sowie bereits versiegelter Flächen und somit Verhinderung der Versiegelung zusätzlicher Flächen an anderer Stelle,
- Bestandssicherung der Wäscherei Ackermann und damit auch Sicherung bestehender Arbeitsplätze,
- Kein erschließungstechnischer Aufwand, da alle Erschließungsanlagen aufgrund der vorherigen Nutzung als Hühnerfarm bereits vorhanden sind,
- Schließung einer innerörtlichen Baulücke und somit Orientierung an dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung,
- Das Grundstück befindet sich bereits im Eigentum des Vorhabenträgers, so dass die Umsetzung der Planung sichergestellt werden kann.

### ▲ ARGUMENTE GEGEN DIE VERWIRKLICHUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

Argumente gegen die Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind derzeit nicht bekannt.

## FAZIT

Im Rahmen der Bebauungsplanung hat die Kreisstadt Merzig die bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit abgewogen. Aufgrund der o.g. Argumente, die für eine Bebauung des Plangebietes sprechen, kommt die Kreisstadt Merzig zu dem Ergebnis, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am vorgesehenen Standort zu realisieren.