

BEGRÜNDUNG ZUM  
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN  
„WOHN- UND BÜROGEBAUDE ALTES HALLENBAD“  
IN DER KREISSTADT MERZIG

03.12.2007





STAND: 03.12.2007  
 BEARBEITET IM AUFTRAG DER  
 MPG GMBH I.G - PROJEKTGESELLSCHAFT MERZIG.  
 SAARBRÜCKER ALLEE 55 - 66663 MERZIG

VERANTWORTLICHER PROJEKTELEITER:  
 DIPL.-ING. HUGO KERN, RAUM- UND UMWELTPLANER  
 KIRCHENSTR. 12, 66557 ILLINGEN, TEL. 06825-404936

© **KERN** PLAN

## INHALT:

### VORBEMERKUNGEN 4

### GRUNDLAGEN 5

Lage im Raum, Lage in der Kreisstadt Merzig	5
Verkehrsanbindung	5
Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	6
Nutzung des Plangebiets und Umgebungsnutzung	6
Topografie des Plangebiets	7
Bedarf, Zielgruppe	7

### DAS PROJEKT 8

### DIE RAHMENBEDINGUNGEN 9

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
Aktuelles Planungsrecht	9
Erschließung	9
Bodenordnung und Grundbesitz	9
Kosten und Wirtschaftlichkeit	9
Gesetzliche Grundlagen	9
Verfahrensvermerke	9
Abwasser/Entwässerung	9
Umwelt- und Nutzungspotenziale	10
Altlasten	10



<b>Umwelttechnischer Bericht der WPW Geoconsult</b>	<b>10</b>
<b>Lärmschutz</b>	<b>13</b>
<b>Lärmschutztutachten der FIRU Forschungs- und Informationsgesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum und Umweltplanung mbH</b>	<b>13</b>
<b><u>Festsetzungen</u></b>	<b><u>16</u></b>
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>16</b>
<b>Überbaubare Grundstücksfläche</b>	<b>17</b>
<b>Bauweise</b>	<b>17</b>
<b>Verkehrsanlagen</b>	<b>17</b>
<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>17</b>
<b>Grün- und Landschaftsplanung</b>	<b>18</b>
<b>Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes</b>	<b>18</b>
<b><u>Zusammenstellung des Abwägungsmaterials</u></b>	<b><u>19</u></b>
<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>19</b>
<b>Auf die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser</b>	<b>19</b>
<b>Gewichtung des Abwägungsmaterials</b>	<b>20</b>
<b>Fazit</b>	<b>20</b>
<b>Kosten und Wirtschaftlichkeit</b>	<b>21</b>



## Vorbemerkungen

In der Kreisstadt Merzig befindet sich zwischen B51 und der Straße „Alter Leinpfad“ das alte Gartenhallenbad der Stadt, das seit dem Neubau des neuen Merziger Bades brachliegt.

Die MPG GmbH i. Gr. - Projektgesellschaft Merzig hat ein Konzept zum Umbau des alten Gartenhallenbades in ein Wohn- und Bürogebäude entwickelt. Die Umsetzung des Vorhabens soll mit mehreren Geschäftspartnern, mit denen eigens hierfür eine neue Gesellschaft gegründet wurde, umgesetzt werden. Neben dem erforderlichen Umbau des vorhandenen Gartenhallenbades sollen auch zwei neue Gebäudekörper am Rand des bestehenden Parkplatzes entstehen. Diese sind von ihrer Größe gegenüber dem bestehenden alten Hallenbad aber deutlich untergeordnet. Insbesondere ist das Vorhaben auf die Zielgruppe der stetig wachsenden Anzahl an Singlehaushalten ausgerichtet.

Beim Vorhaben handelt sich um die Wiedernutzung von vorhandener Bausubstanz in zentraler kernstadtnaher Lage. Mit der Umnutzung des ehemaligen Hallenbades in einen Wohn- und Bürokomplex wird auch einem Bedarf nach Wohnfläche und Bürofläche in der Kreisstadt Merzig Rechnung getragen.

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig stellt den Standort als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hallenbad“ dar.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung der Maßnahme muss daher ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB erstellt werden.

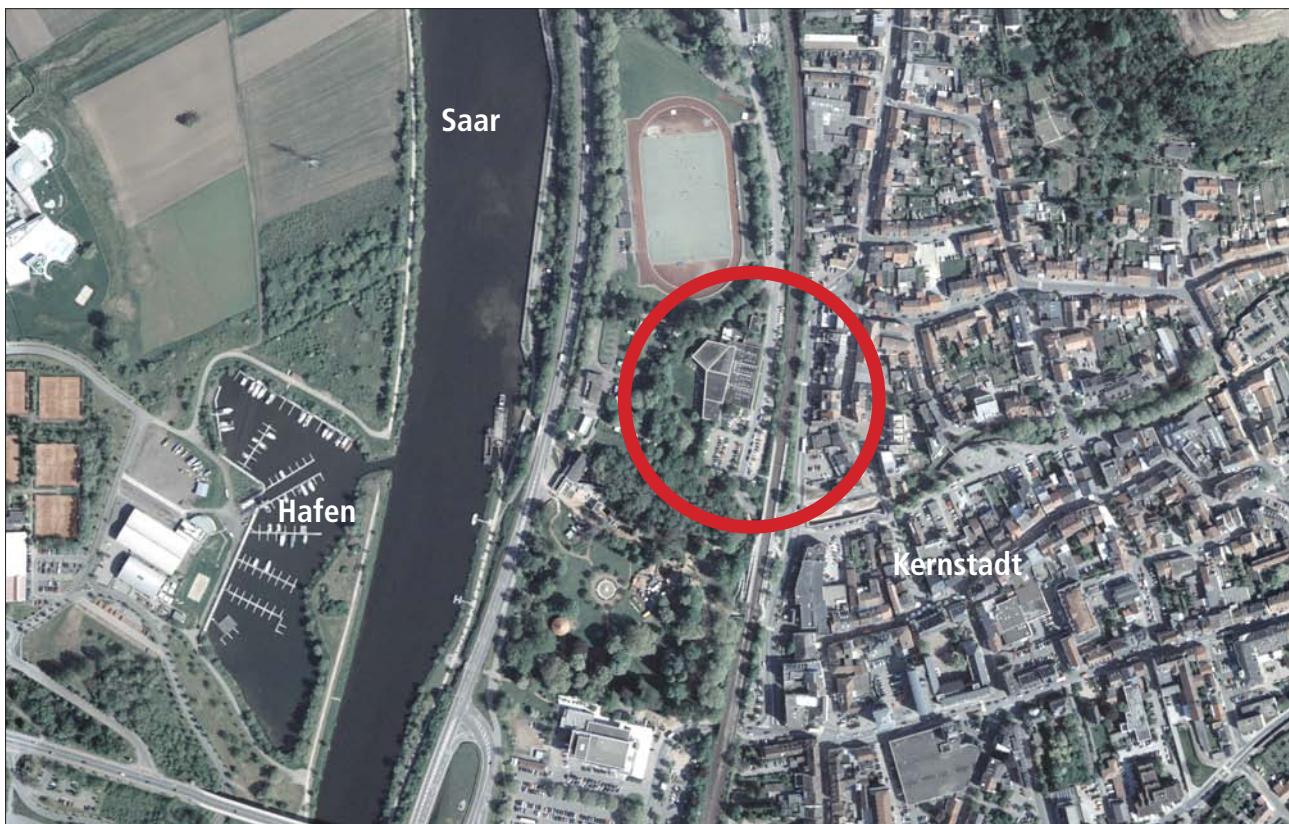
Mit der Erstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) wurde die Kernplan GmbH, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation, Kirchenstrasse 12, 66557 Illingen, beauftragt.

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 formelle Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche weg. Dies trifft für den vorliegenden VEP zu, da das Planungsgebiet unter 1 ha groß ist und die Fläche zudem im FNP als „Bestandsobjekt“ dargestellt ist (Innenentwicklung). Eine massive Erweiterung der vorhandenen Bausubstanz findet nicht statt.

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 Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden und Erstellung von Fachgutachten kann bei Einhaltung der geltenden Auflagen davon ausgegangen werden, dass erhebliche Umweltauswirkungen durch das Vorhaben nicht gegeben 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.



LAGE IM RAUM

## GRUNDLAGEN

### Lage im Raum, Lage in der Kreisstadt Merzig

Das ca. 0,8 ha große Plangebiet befindet sich direkt westlich angrenzend an die Kernstadt der mittelzentralen Kreisstadt Merzig.

Es handelt sich um die Fläche des ehemaligen Hallenbades, das nach dem Neubau des neuen Bades in den Saarwiesen leersteht.

Der Standort befindet sich zwischen Saar und B 51 im Westen, der Kernstadt Merzig sowie der Bahnlinie im Osten, einem vorhandenen Sportplatz im Norden und dem Seffersbach im Süden.

### Verkehrsanbindung

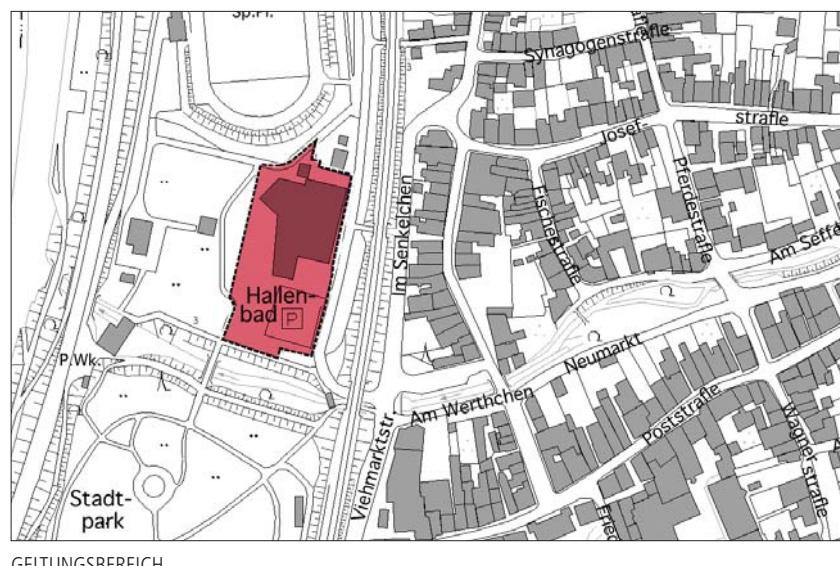
Das Projekt ist hervorragend in die örtlichen und überörtlichen Verkehrsnetze eingebunden:

In ca. 500 m Entfernung vom Plangebiet verlaufen die L 157 und L 174 sowie die L 173 als übergeordnete Landesstraßen. In 1,1 km Entfernung befindet sich der Autobahnanschluss Merzig (BAB 8).

Direkt am Plangebiet führt die Bundesbahnstrecke Merzig - Trier vorbei, der Haltepunkt befindet sich

direkt gegenüber dem Plangebiet in ca. 30 m Entfernung.

Damit weist der Standort eine extrem hohe Lagegunst auf, die sich insbesondere positiv auf eine Vermarktung (auch Einzugsbereich Luxemburg) auswirken kann.





Die optimale Verkehrsanbindung bedeutet aber auch erhöhte Lärmimmissionen im Standort selbst.

In unmittelbarer Nähe des Standortes befinden sich alle wichtigen Einrichtungen der Kreisstadt Merzig: Rathaus, Freizeitanlagen (direkt angrenzend und jenseits der Saar), Fußgängerzone, u.a. liegen alleamt in einem fußläufigen Einzugsbereich.

Der Standort ist damit grundsätzlich prädestiniert für die angestrebte Nutzung.



EINGANGSBEREICH EHEMALIGES HALLENBAD

## Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Vorhabensbezogene Bebauungsplan wird begrenzt:

- Im Westen von einem Campingplatz
- im Süden: vom Seffersbach
- im Norden: von einem Sportplatz
- im Osten: von der Straße „Alter Leinpfad“.



VORHANDENE STELLPLÄTZE (BLEIBEN ERHALTEN)

## Nutzung des Planungsgebiets und Umgebungs Nutzung

Beim Planungsgebiet handelt es sich um das ehemalige Gartenhallenbad sowie die angrenzenden Grünflächen incl. der Stellplatzflächen.

Die angrenzenden Nutzungen wurden bereits oben beschrieben.

Insbesondere von der Bahnlinie, dem Campingplatz und dem Sportplatz gehen Emissionen auf das Planungsgebiet aus.



EINGANGSBEREICH EHEMALIGES HALLENBAD



HALLENBAD, RECHTS UMKLEIDEBEREICH



ZUFAHRT RÜCKWÄRTIGER BEREICH

## Topografie des Plangebiets

Das Gelände ist im Geltungsbereich der Planung nahezu eben, größere Geländemodellierungen sind im Zuge der Umsetzung der Planung nicht erforderlich. Es befindet sich auf einer Höhe von ca. 172.00 m üNN. Es liegt nicht im Überschwemmungsbereich der Saar.

## Bedarf, Zielgruppe

In der Kreisstadt Merzig gibt es aktuell, trotz Diskussion um rückläufige Baugenehmigungszahlen für

Einfamilienhäuser, einen erhöhten Bedarf an Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen:

Menschen, älter als 50 Jahre, die einen kostengünstigen Standort in zentraler Lage suchen; Barrierefreiheit ist ein wichtiges Kriterium,

Junge Familien, die in unmittelbarer Nähe von Sportanlagen, Freizeiteinrichtungen und Cityeinrichtungen wohnen wollen,

Menschen, die in Luxemburg arbeiten und die hohen Grundstückspreise in Luxemburg nicht zahlen können.



## DAS PROJEKT

Der Baukörper des alten Hallenbades weist noch eine intakte Bausubstanz auf, ebenso ist die Statik für eine Umnutzung und einen Umbau geeignet.

Es ist vorgesehen, den Baukörper des Hallenbades mit Büroflächen und Wohnungen auszustatten:

Die Schwimmhalle wird 2-geschossig mit Maisonettewohnungen ausgebaut (14 Einheiten), zwischen 75 und 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Nutzfläche.

Der ehemalige Umkleidetrakt wird 1-geschossig mit Büroeinheiten besetzt (max. 6-7 Einheiten).

Den Wohnungen werden im Erdgeschoss 21 Stellplätze zugeordnet. Hierzu wird das EG entkernt, um Zufahrtsflächen und Parkierungsflächen herzustellen. Ebenso wird eine Anrampung hergestellt.

Das Untergeschoß des alten Hallenbades wird bis auf einen geringen Teil (für Haustechnik) komplett für Lager- und Stellplatzflächen genutzt (ca. 58 Stellplätze).

Das Bauvolumen beträgt ca. 13000 m<sup>3</sup>, hierin sind auch die Garagen- geschosse enthalten.

Die Wohnungen und die Büros sind über eine bestehende Rampe vom rückwärtigen Bereich aus barrierefrei zu erreichen.

Die bewohnten Teile des Gebäudes werden mit einem Dämmssystem und farblich differenzierter Putz versehen (grau - rot).

In einem 2. Bauabschnitt werden 2 Stadtviertel errichtet mit jeweils 8 Wohneinheiten. Die Gebäudehöhe wird 8,8 m betragen, sie entspricht damit der Höhe des bestehenden Gebäudes. (der Bürotrakt bleibt bei einer Höhe von 5 m über dem Gelände wesentlich niedriger.)

Das Neubauvolumen beläuft sich auf ca. 4600 m<sup>3</sup>, die Fassadengestaltung wird der Gestaltung des Bestandskomplexes angepasst.

Die zum jetzigen Zeitpunkt vorhandenen Stellplätze vor dem Bad bleiben erhalten (ca. 80 Stellplätze). Somit verfügt das Gesamtprojekt über insgesamt ca. 140 Stellplätze.

Trinkwasser und Abwasseranschluss sind vorhanden. Im Zuge der Baumaßnahme findet eine Entflechtung des Niederschlagswassers statt. Das Niederschlagswasser von allen Dachflächen wird in den Sefersbach geleitet.

Zu den Details siehe die Bauantragsunterlagen.



## DIE RAHMENBEDINGUNGEN

Im folgenden werden die wesentlichen Rahmenbedingungen für das Projekt genannt:

### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig stellt für das Plangebiet eine Grünfläche dar. Demnach kann die Planung nicht aus dem rechtswirksamen FNP entwickelt werden. Gem. § 13a BauGB ist der FNP im Zuge der Berichtigung anzupassen.



AUSSCHNITT FNP

### Aktuelles Planungsrecht

Zur Schaffung von Baurecht für das Vorhaben ist die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

### Besondere Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Zur Schaffung von Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende Voraussetzungen erforderlich:

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der eine umfassende Gesamtbeschreibung des Vorhabens enthält, ist vom Vorhabenträger zu erarbeiten, den Kommunen vorzulegen und abzustimmen.
- Der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans 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 Kommune abzuschließen.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen des Vorhabenträgers hingegen bleiben rechtlich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbständig.

Das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann entweder von Amts wegen eingeleitet werden oder es beginnt mit einem Beschluss über den Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des Satzungsverfahrens. Über die Einleitung des Verfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat die Kreisstadt gem. § 12 Abs. 2 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

### Erschließung

Die äußere Erschließung des Projektes ist komplett gesichert.

### Bodenordnung und Grundbesitz

Der Projektträger wird nach Feststellung des Planungsrechtes die Fläche von der Stadt Merzig erwerben. Im Westen findet eine Grenzbereinigung statt, die Kreisstadt Merzig übernimmt Teile des Hallenbadgrundstücks.

### Kosten und Wirtschaftlichkeit

Alle Planungs- und Erschließungskosten sowie alle sonstigen anfallenden Kosten für den VEP werden vom Vorhabenträger übernommen.

### Gesetzliche Grundlagen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde unter Beachtung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik in der Planzeichnung zu entnehmen.

### Verfahrensvermerke

Einen Überblick über das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zeigt die Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter der Rubrik "Verfahrensvermerke".

### Abwasser/Entwässerung

§ 49a Abs. 1 des Saarländischen Wassergesetzes sieht vor, dass „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt



oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden [...], vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden [soll], wenn dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist“.

Aufgrund der Altlastensituation ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Planungsgebiet nicht möglich. Deshalb kann die Entwässerung – nach Abstimmung mit den Fachbehörden (insbesondere dem LUA und der Unteren Wasserbehörde) – nur im Trennsystem erfolgen, was bedeutet, dass das Niederschlagswasser von allen Dachflächen in des Seffersbach eingeleitet werden kann. Das Schmutzwasser kann in das vorhandene Schmutzwassersystem eingeleitet werden.

## Umwelt- und Nutzungspotentiale

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nimmt keine Gebiete in Anspruch, in denen die Schutzgüter Boden, Wasser, Natur und Landschaft sowie Bodendenkmalpflege einem speziellen Schutzstatus unterliegen.

Folgende Medien tangieren die Planung:

### Biototypen

Das Planungsgebiet besteht zu einem geringen Teil aus Bäumen und Sträuchern; der überwiegende Teil des Planungsgebietes ist versiegelt. Wertvolle Biotope und FFH-Flächen sind weder auf dem Gebiet selbst, noch in unmittelbarer Nähe zum Gebiet vorhanden.

### Oberflächengewässer

Oberflächengewässer finden sich innerhalb des Planungsgebiets nicht.

Das nächstgelegene Gewässer ist der Seffersbach, der das Planungsgebiet im Süden in einem Abstand von 20 m passiert.

### Klima

Aufgrund seiner Struktur, Vegetationszusammensetzung und der vorhandenen umliegenden Nutzungen besitzt das Planungsgebiet eine untergeordnete Bedeutung für das Siedlungsklima. Luftleitbahnen werden nicht beeinträchtigt, das Planungsgebiet hat keinerlei Barrierewirkung für Kalt- oder Frischluftströme.

### Land- und Forstwirtschaft

Eine landwirtschaftliche Nutzung findet nicht statt. Forstwirtschaftlich wird das Planungsgebiet ebenfalls nicht genutzt.

### Oberfläche, Böden und geologische Verhältnisse

siehe Gutachten der WPW

Durch die Maßnahme sind Altlastenverdachtsflächen betroffen. Ferner gehen von den Nachbarnutzungen Emissionen aus. Beide Medien wurden im Vorfeld der Planung auf ihre Verträglichkeit mit der geplanten Nutzung untersucht.

### Altlasten

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich einer kartierten Altlastenverdachtsfläche. In Abstimmung mit dem LUA wurde im Vorfeld der Planung ein Gutachten erstellt:

### Umwelttechnischer Bericht der WPW Geoconsult

Die Fläche des ehemaligen Hallenbades in Merzig liegt vollständig im Bereich eines verfüllten

Saaraltarmes. Aus vorliegenden Untersuchungen (vgl. [2,2a]) geht hervor, dass in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Gelände des Hallenbades großräumige Auffüllungen mit offensichtlichen Kontaminationen vorhanden sein können.

Im Vorfeld der angestrebten Bebauungsplanänderung wird eine Untersuchung und Bewertung des Gefährdungspotenzials der im Baufeld vermuteten Auffüllungen erforderlich. Hierbei soll geklärt werden, ob die geplante Nutzungsänderung der Fläche als Mischgebiet vor dem Hintergrund der Altablagerungen realisiert werden kann.

WPW GEOCONSULT wurde mit der Durchführung einer umwelttechnischen Untersuchung mit der Zielsetzung der Bewertung des Gefährdungspotenzials der Altablagerungen sowie der vorläufigen abfalltechnischen Einstufung der anfallenden Aushubmassen beauftragt.

...

Ergebnisse der Gelände- und Laboruntersuchungen

Nach den vorliegenden Gelände- und Laboruntersuchungen ergibt sich somit folgendes Bild. Im Untersuchungsgebiet sind flächig Auffüllungen in einer Mächtigkeit von bis zu 4,5 m vorhanden. Es handelt sich hierbei um Verfüllungen eines Saaraltarms.

Die Auffüllungen haben eine unterschiedliche Zusammensetzung. In der Regel bestehen sie aus Sanden, die wechselnde Anteile an Schlacken, Bauschuttresten oder sonstigen Müllkomponenten beinhalten können. Örtlich sind Anreicherungshorizonte dieser Schlacken und Bauschuttreste vorhanden.

Die chemischen Analysen zeigen, dass die sandigen Auffüllungen weitestgehend unauffällig sind (vgl. MP 3, Tabellen 2+3). Mit steigendem Gehalt an Schlacken



weisen die Auffüllungen dagegen eine zunehmende Verunreinigung durch Kohlenwasserstoffe sowie durch PAK auf. Die hohen TOC Gehalte in den Auffüllungen werden durch unverbrannte Kohlereste in den Schlacken hervorgerufen.

Die weißen Ausblühungen, die innerhalb der Auffüllungen im Bereich der Bohrsondierung BS 8 erschlossen wurden, sind vermutlich verantwortlich für die hohen Leitfähigkeiten und den hohen pH- Wert im wässerigen Eluat dieser Proben. Bei den Ausblühungen handelt es sich nicht um Gips, da die Sulfatgehalte nur gering sind.

In den Mischproben, die aus den Einzelproben der Baggerverschüren hergestellt wurden, konnten erstmalig geringe Gehalte an BTEX festgestellt werden. Die Gehalte sind mit max. 1,34 mg/l kg nur gering, führen aber aufgrund der eng gefassten Zuordnungswerte zu einer Einstufung in die LAGA Einbauklasse > Z 2. Die Ursache der BTEX- Befunde ist unklar. Die negativen PID Messungen an den Bohrsondierungen sowie die Analysenergebnisse der Bodenluftproben bestätigen das Auftreten von BTEX in den Auffüllungen nicht.

#### GEFÄHRDUNGS- UND RISIKOABSCHÄTZUNG HINSICHTLICH DER GEPLANTEN FOLGENUTZUNG

Neben der abfalltechnischen Einstufung der Bodenmaterialien ist für die Fläche insgesamt eine Risiko- und Gefährdungsabschätzung gemäß Bundesbodenschutzgesetz und nachgelagerter Verordnung vorzunehmen. Diese sieht die Betrachtung folgender Wirkungspfade vor:

- Wirkungspfad Boden – Mensch
- Wirkungspfad Boden - Pflanze
- Wirkungspfad Boden – Grundwasser

Nach den vorliegenden Planungen wird der Standort des ehemaligen Hallenbades in Merzig künftig als Einrichtung zum betreuten Wohnen sowie zur gewerblichen Nutzung umgebaut und erweitert. Eine pflanzenbauliche oder kleingärtnerische Nutzung ist nicht vorgesehen. Der Wirkungspfad Boden - Pflanze bleibt in den folgenden Betrachtungen daher unberücksichtigt.

Für den Wirkungspfad Boden - Mensch geben die Regelwerke vor, dass nur die obersten Bodenbereiche beurteilungsrelevant sind, da nur hier ein direkter Kontakt des Menschen mit dem Material möglich ist. Tiefere Bodenschichten spielen dabei keine Rolle, da keine direkten Einwirkungsmöglichkeiten gegeben sind.

Für die Abschätzung des Gefährdungspotenzials werden in der BBodSchV (vgl. [4]) Prüfwerte bereitgestellt, die in Abhängigkeit der geplanten Nutzung zulässige chemischen Belastungen definieren. Für das Bauvorhaben ist sowohl eine gewerbliche Nutzung als auch die Einrichtung von Wohnungen vorgesehen. Da die Wohnnutzung sensibler einzustufen ist als die gewerbliche Nutzung der Fläche sind die entsprechenden Prüfwerte der Spalte „Wohngebiete“ der BBodSchV für die Beurteilung relevant. Die folgende Tabelle stellt die Analysenergebnisse diesen Prüfwerten gegenüber.

Die Bewertung der Analysenergebnisse auf der Grundlage der BBodSchV verdeutlicht, dass die aufgeschlossenen Auffüllungen die zu Grunde gelegten Prüfwerte für die Nutzung „Wohngebiete“ nicht überschreiten. Das Gefährdungspotenzial der vorgefundenen Auffüllungen hinsichtlich des Wirkungspfades Boden- Mensch ist nur als gering einzustufen. Selbst bei einem direkten Kontakt der auf der Fläche wohnenden Menschen mit diesen Massen würde keine Gefahr

einer nachhaltigen Schädigung bestehen1.

Wie Eingangs geschildert ist das Gelände zudem weitestgehend durch die bestehende Bebauung versiegelt. Die Planungen für die Umnutzung sehen vor, diese bestehende Bebauung in seiner Grundform zu erhalten. Sowohl das Schwimmbadgebäude sowie der südlich angrenzende Parkplatz werden nicht abgerissen, sondern weiterhin genutzt werden. Zusätzlich werden im Bereich der heute unversiegelten ehemaligen Liegewiese 2 weitere Gebäude errichtet werden. Hierdurch steigt der Grad der Versiegelung weiter an.

Durch diesen hohen Grad der Versiegelung wird ein direkter Kontakt der Menschen mit den Auffüllungen ohnehin unterbunden.

Obwohl auf der Grundlage der BBodSchV keine Gefährdung durch die Auffüllungen abgeleitet werden kann, wird aus Vorsorgegründen für die Bereiche, die nach den Planungen unversiegelt bleiben sollen, eine Abdeckung durch unbelastetes Oberbodenmaterial empfohlen.

Die Bodenluftuntersuchungen haben keine Hinweise auf das Auftreten leichtflüchtiger Schadstoffe ergeben. Lediglich in den Mischproben, die aus den Schürfen entnommen wurden, waren geringe Konzentrationen an BTEX detektiert worden. Dennoch dann davon ausgegangen werden, dass keine großflächige Verunreinigung durch Vergaserkraftstoffe oder sonstige leichtflüchtige Schadstoffe vorliegen. Eine Gefährdung des Menschen durch Ausgasung mobiler Komponenten aus den Verfüllungen kann somit ausgeschlossen werden.

Auf der Grundlage der durchgeführten umwelttechnischen Untersuchungen kann somit festgehalten werden, dass die geplante



Nutzung der Fläche als Standort einer Einrichtung zum betreuten Wohnen sowie als Gewerbefläche realisiert werden kann. Ein relevantes Gefährdungspotenzial ausgehend von der untersuchten Auffüllungen hinsichtlich des Wirkungspfades Boden- Mensch besteht demnach nicht.

Beim Pfad Boden - Grundwasser wird die Möglichkeit der Verunreinigung des Grundwassers durch schadstoffbelastete Bodenschichten bewertet.

Dabei soll geklärt werden, ob Schadstoffe aus den verunreinigten Bodenschichten über das Sickerwasser ausgetragen werden können und mit welchen Konzentrationen diese das Grundwasser erreichen (Sickerwasserprognose).

Für diesen sog. „Ort der Beurteilung“ am Übergang zwischen der wasserungesättigten und der wassergesättigten Bodenzone enthält die BBodSchV Prüfwerte für einzelne Parameter.

Die zu bewertenden Schadstoffkonzentrationen können über das Sickerwasser selbst oder aus Eluatuntersuchungen an Bodenproben ermittelt werden.

Das zur Abstimmung mit den Behörden ausgearbeitete Untersuchungsprogramm sah die Errichtung und Beprobung von 3 Grundwassermessstellen vor, um den Einfluss der Auffüllungen über den Pfad Boden- Grundwasser direkt ermitteln zu können.

Über die Ausführung dieser Arbeiten ist sowohl von Seiten der Behörden als auch durch den AG noch nicht abschließen entschieden worden. Aufgabe der vorliegenden Untersuchungen war die Klärung der Fragestellung, ob die vorhandenen Auffüllungen der Realisierung einer Wohnnutzung auf dem Standort entgegenstehen würden. Da die Bewertung des Einflusses der Auffüllungen auf die Grundwassersituation für

diese Fragestellung nur eine untergeordnete Rolle hat, können entsprechende Grundwasseruntersuchungen auf einen späteren Zeitpunkt zurück gestellt werden.

Die bisher vorliegenden Informationen aus den Eluatuntersuchungen lassen aber vermuten, dass die Auffüllungen keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Wasser haben werden. Die Eluatuntersuchungen erwiesen sich als unauffällig (vgl. Tab.3 und 5).

Durch die geplante nutzungsbedingte Versiegelung der Flächen (Wohngebäude und Parkplatz) wird zudem ein Schutz vor einer Verlagerung von Schadstoffen aus den Auffüllungen mit dem Sickerwasserstrom gewährleistet.

#### ABFALLTECHNISCHE EINSTUFUNG DER MASSEN

Die Grundlage für die Verwertbarkeit der untersuchten Massen bildet das aktuelle Regelwerk der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20: „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)“ aus dem Jahr 2004 (vgl. [3]). Hierbei wird durch einen Vergleich mit den Zuordnungswerten (Z 0 bis > Z 2) das Material den Einbauklassen (0 bis 2) zugeordnet.

Wegen des geplanten Neubaus zweier Stadtvillen im Bereich der ehemaligen Liegewiese des Hallenbades werden unbestimmte Mengen an Auffüllmaterial für die Errichtung der Fundamente ausgehoben werden müssen. Dieser Erdaushub weist nach den vorliegenden Erkenntnissen eine wechselnden Anteil an Schläcken, Bauschuttresten oder sonstigen Müllkomponenten auf, so dass die Massen vor Ort zum Beispiel für eine Geländemodellierung o.ä. nicht verwendet werden können.

Aus dem Bereich des Baufeldes für die beiden Gebäude wurden daher 2 Mischproben nach den Vorgaben der TR LAGA Boden untersucht, um eine vorläufige abfalltechnische Einstufung möglicher Aushubmassen treffen zu können. Die Ergebnisse der chemischen Untersuchungen zur Deklaration sind in den Tabellen 4 und 5 aufgelistet.

Nach diesen Ergebnissen weisen die oberen Auffüllungen (MP 5) und die unteren Auffüllungen (MP 6) stark erhöhte TOC-Gehalte auf. Für die abfalltechnische Einstufung der Massen ist die Überschreitung des Zuordnungswertes durch den Parameter TOC allerdings zu relativieren.

Der TOC-Gehalt ist ein Summenparameter, der sowohl gefährliche wie auch nicht gefährliche Stoffe umfassen kann. Im vorliegenden Fall resultiert der erhöhte TOC-Gehalt aus der Tatsache, dass die Auffüllungen augenscheinlich sehr hohe Humusgehalte besitzen, die nicht als besonders gefährlich einzustufen sind.

Des Weiteren ergab die Untersuchung der Mischproben erhöhte BTEX-Gehalte, die eine Einstufung der Massen in die Einbauklasse > 2 erforderlich machen würden. Auf der Grundlage dieser Einstufung wäre eine bautechnische Wiederverwertung der Massen nicht mehr möglich. Der Aushub müsste vielmehr als „gefährlicher Abfall“ im Sinne der AVV unter Abfallschlüssel 17 05 03\* (Boden und Steine, die gefährliche Stoffe enthalten) einer Entsorgung zugeführt werden.

Die Ursache der positiven BTEX-Befunde ist nicht hinreichend zu klären. Die im Bereich der Parkflächen durchgeführten Bodenluftuntersuchungen sowie die parallele Überprüfung mittels PID im Gelände erbrachte keine Hinweise auf das Auftreten von Vergaserkraftstoffen in den Auffüllungen.



## Lärmschutz

Die nunmehr vorliegende Planung wurde im Vorfeld daraufhin überprüft, ob von den Nachbarnutzungen erhebliche Emissionen auf den Standort einwirken:

### Lärmschutzbücher der FI-RU Forschungs- und Informationsgesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH

Zusammenfassung und Bewertung:

#### 3.1 Verkehrslärmeinwirkungen

Die Verkehrslärmeinwirkungen der Bahnstrecke überschreiten an den Ost- und Nordfassaden des östlichen Hallenbadgebäudes die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) und die Orientierungswerte gemäß Bbl. 1 zur DIN 18005 von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. Im Nachtzeitraum wird der Immissionsgrenzwert an diesen Fassaden deutlich um mehr als 10 dB(A) überschritten. Da dieses Gebäude nach dem vorliegenden Plankonzept lediglich über Fenster an den Nord- und Ostfassaden verfügt, ist es wegen dieser Überschreitungen nicht für Wohnzwecke geeignet. In dem Gebäude sollten insbesondere bezogen auf den Nachtzeitraum lärmunempfindlichere nicht störende gewerbliche Nutzungen, wie z.B. Büros, Praxen, o.ä. untergebracht werden. Zur Sicherstellung verträglicher Innenraumpegel für solche Nutzungen wird die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen empfohlen.

An den nach Westen orientierten Fassaden des westlichen Hallenbadgebäudes unterschreiten die Verkehrslärmbeurteilungspegel sowohl die Orientierungswerte gemäß Bbl. 1 zur DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte

der 16. BImSchV für Mischgebiete. Innerhalb des geplanten Mischgebiets ist dieses Gebäude für die Unterbringung von Wohnungen, welche ihre Wohn- und Schlafräume an den Westfassaden angeordnet haben, sehr gut geeignet. Die Festsetzung von passivem Schallschutz an den nach Westen orientierten Fassaden des westlichen Hallenbadgebäudes ist nicht erforderlich.

An der Ostfassade des westlichen Hallenbadgebäudes werden der Orientierungswert und der Immissionsgrenzwert im Nachtzeitraum überschritten. Am Tag wird der Immissionsgrenzwert eingehalten, der Orientierungswert überschritten.

Wegen der Überschreitungen des Orientierungswerts am Tag und in der Nacht sollten an dieser Fassade möglichst lärmunempfindliche Nebenräume angeordnet werden. Sollten an dieser Fassade auch Fenster von lärmempfindlichen Wohn- und Schlafräumen zulässig sein, ist für diese Fassade passiver Schallschutz vorzusehen.

An den beiden südlich des ehemaligen Hallenbads geplanten Stadtvillen wird der Orientierungswert des Bbl. 1 zur DIN 18005 im Nachtzeitraum an allen Fassaden überschritten. An den Westfassaden der beiden Gebäude wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV im Nachtzeitraum eingehalten. Im Tagzeitraum wird der Orientierungswert an den Ostfassaden der beiden geplanten Gebäude geringfügig überschritten, an den Nord-, Süd- und Westfassaden wird der Orientierungswert am Tag eingehalten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird an allen Fassaden der geplanten Stadtvillen eingehalten.

In den beiden geplanten Stadtvillen sollten die Wohnräume möglichst so angeordnet werden, dass sie Fenster an den Nord-, Süd- und Westfassaden aufwei-

sen. Für Schlafräume ist passiver Schallschutz vorzusehen.

#### 3.2 Sportanlagenlärmeinwirkungen

Bei regelmäßig in der Ruhezeit am Sonntagmittag (13.00 bis 15.00 Uhr) stattfindenden Fußballspielen mit 500 Zuschauern ist an der Nordfassade des ehemaligen Hallenbadgebäudes mit Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der Sportanlagenlärmschutzverordnung für Mischgebiete in der Ruhezeit von 55 dB(A) zu rechnen. An dieser Fassade sollten keine innerhalb der Ruhezeiten störenden Wohnräume angeordnet werden.

An allen übrigen Fassaden wird der Immissionsrichtwert eingehalten oder um weniger als 1 dB(A) überschritten. Die Geräuscheinwirkungen werden durch den Betrieb der Lautsprecheranlage bestimmt. Da sowohl die den Emissionsberechnungen zugrundeliegenden Annahmen, dass regelmäßig 500 Zuschauer die Spiele in der Ruhezeit am Sonntagmittag verfolgen, als auch die Emissionsansätze der VDI 3770 für den Lautsprecherbetrieb deutlich „auf der sicheren Seite“ liegen, ist davon auszugehen, dass die beim regelmäßigen Spielbetrieb tatsächlich an den geplanten Wohnnutzungen innerhalb des Mischgebiets auftretenden Geräuscheinwirkungen unter den prognostizierten Beurteilungspegeln liegen werden.

Überschreitungen des Immissionsrichtwerts können durch den Verzicht auf Lautsprecherdurchsagen innerhalb der Ruhezeit am Sonntagmittag sicher ausgeschlossen werden.

Bei regelmäßig außerhalb der Ruhezeiten stattfindenden Sportveranstaltungen ist wegen des höheren Immissionsrichtwerts von 60 dB(A) und der Mittelungszeit von 9 Stunden an Sonntagen und 12 Stunden an Werktagen nicht mit unzumutbaren Geräuschein-



wirkungen zu rechnen.

Bei den selten im Sinne der Sportanlagenlärmenschutzverordnung stattfindenden Leichtathletikveranstaltungen werden keine Beurteilungspegel verursacht, welche den Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse innerhalb der Ruhezeit von 65 dB(A) erreichen.

Einschränkungen des Sportbetriebs werden durch den Heranrücken des geplanten Mischgebiets nicht erforderlich.

### 3.3 Gewerbelärm

Die Gewerbegebiete nördlich des Stadions verursachen im Plangebiet weder am Tag noch in der Nacht relevante Gewerbelärmeinwirkungen. Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen durch die Gewerbegebiete nördlich des Stadions sind nicht erforderlich.

### 3.4 Campingplatz

Westlich des Plangebiets liegt der Campingplatz des Kanu-Club Merzig e.V. Der Campingplatz ist vom 1. April bis zum 15. Oktober geöffnet und umfasst 60 Stellplätze. Der überwiegende Teil der Stellplätze ist durch Dauercamper belegt. Auf der Homepage der Stadt Merzig wird der Campingplatz als „Anlage in ruhiger Lage am Stadtrand“ beschrieben. Es liegen keine Hinweise vor, dass durch Nutzer des Campingplatzes relevante Geräuscheinwirkungen in der Umgebung des Campingplatzes verursacht werden. Nach DIN 18005 Beiblatt 1 gelten für

Campingplatzgebiete die gleichen Orientierungswerte von 55 dB(A) am Tag und 45 bzw. 40 dB(A) in der Nacht, wie für allgemeine Wohngebiete. Für den Campingplatz gelten damit strengere Orientierungswerte als für das geplante Mischgebiet auf dem Areal des ehemaligen Hallenbads.

Vor diesem Hintergrund können unzumutbare Geräuscheinwirkungen im geplanten Mischgebiet durch die Nutzung des benachbarten Campingplatzes ausgeschlossen werden.

### 4. Lärmschutzmaßnahmen

Wegen Verkehrsgeräuscheinwirkungen insbesondere durch die Bahnstrecke sind zum Schutz von störenden Nutzungen innerhalb des Plangebiets Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Maßnahmen (Lärmschutzwände, -wälle) sind wegen der Höhenlage der Bahnstrecke und der innerhalb des Plangebiets zur Verfügung stehenden Flächen mit vertretbarem Aufwand nicht zu realisieren.

Der erforderliche Schallschutz soll deshalb durch passiven Schallschutz durch entsprechende Dimensionierung der Außenbauteile sichergestellt werden.

Die DIN 4109 definiert Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen. Die Anforderungen sind abhängig von den

Lärmpiegelbereichen, in denen die fraglichen Nutzungen liegen. Die Lärmpiegelbereiche werden vom „maßgeblichen Außenlärmpegel“ abgeleitet. Dieser maßgebliche Außenlärmpegel bezieht sich auf den Tagzeitraum. Er ist gemäß Punkt 5.5 der DIN 4109 unter Berücksichtigung der verschiedenen Lärmarten (u.a. Straßenverkehr, Gewerbe und Industrieanlagen) zu ermitteln. Die für die einzelnen Fassaden der geplanten Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ermittelten

Lärmpiegelbereiche sind in Karte 6 dargestellt.

Der passive Schallschutz kann im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB folgendermaßen festgesetzt werden:

Festsetzungsvorschlag zum passiven Schallschutz:

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

„Zum Schutz gegen Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten oder Raumnutzungen folgende Anforderungen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten.

Der Umfang der durchzuführenden Lärmschutzmaßnahmen ergibt sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpiegelbereichen gemäß DIN 4109.

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthalts- und Büroräumen sind so auszuführen, dass sie folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpiegelbereich	erforderliches Schalldämm-Maß R'w, res des Außenbauteils in dB Raumarten	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

DIE TABELLE IST EIN AUSZUG AUS DER DIN 4109 „SCHALLSCHUTZ IM HOCHBAU“, NOVEMBER 1989, TABELLE 8 (HRSG.: DIN DEUTSCHES INSTITUT FÜR NORMUNG E.V.)



Soweit bei nicht geschlossenen Türen und Fenstern im Rauminneren nachfolgende Innenpegel (äquivalenter Dauerschallpegel) überschritten werden, ist für ausreichende Belüftung (ein- bis zweifacher Luftwechsel/Std.) der Räume, auch bei geschlossenen Fenstern und Türen, zu sorgen (gültig nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall):

Schlafräume nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) 30 dB

Wohnräume tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 35 dB

Büroräume tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 40 dB

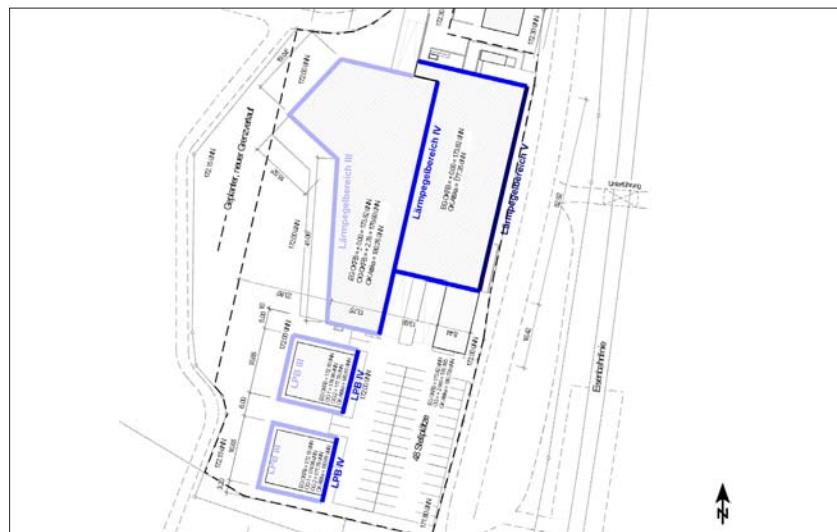
Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen werden kann, dass zu Sicherstellung der o.g. Innenpegel geringere Maßnahmen ausreichen.“

Die Lage der Lärmpegelbereiche ist der o.g. Abbildung zu entnehmen.

Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes.



LAGE DER LÄRMPEGELBEREICHE



# Festsetzungen

## Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für das Planungsgebiet fest:

Errichtet werden:

- im Bereich des ehemaligen Hallenbades.

1. Geschäfts- und Büroräume (ehemaliger Umkleidetrakt), Räume für Dienstleistungen und Verwaltung (max. 6 - 7 Einheiten)

2. Wohnungen (ehemalige Schwimmhalle) (14 Einheiten)

3. Alle zum Betrieb des Objektes erforderlichen Nebenanlagen, Funktionsräume, Zugänge, Stellplätze und Zufahrten.





Den Wohnungen werden im EG 21 Stellplätze ebenerdig zugeordnet. Gebaut wird eine Anrampung sowie die Parkierungsflächen.

Im UG des alten Hallenbades werden Räume für die Haustechnik sowie Lager und Stellplatzflächen (ca. 58 Stellplätze) errichtet.

Das Bauvolumen beträgt hier ca. 23000 m<sup>3</sup> umbauter Raum, die Kultur des ehemaligen Hallenbades bleibt weitgehend erhalten.

Wohnungen und Büros sind über eine rückwärtige Rampe barrierefrei zu erreichen.

- zwei neue Baukörper im Süden:

Zulässig sind:

1. Wohnungen

2. Alle zum Betrieb des Objektes erforderlichen Nebenanlagen, Funktionsräume, Zugänge, Stellplätze und Zufahrten

südlich des bestehenden Hallenbades werden 2 Stadtviillen mit jeweils 8 Wohneinheiten errichtet. Die Gebäudehöhe beträgt 8.80 m, dies entspricht der Höhe des Hallenbades. Das Bauvolumen der neuen Baukörper beträgt 4600 m<sup>3</sup>.

Für alle Nutzungen gilt die Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

### Erklärung / Begründung

Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen den Umbau des Hallenbades in einen Gebäudekomplex gem. den Erfordernissen an einen zeitgemäßen Büro- und Wohnkomplex.

Daneben sind alle erforderlichen Funktions- und Nebenanlagen zulässig, um einen ordnungsgemäßen Betrieb zu gewährleisten.

Einschränkungen der Nutzung ergeben sich aus der Lärm situation (siehe dort).

### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im vorliegenden Fall mittels Baugrenze festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen (Baufenster) sind die Gebäude zu errichten bzw. das vorhandene Gebäude zulässig.

Die Baugrenze ist mit einem Abstand von 1 – 3 m um den bestehenden und die geplanten Baukörper festgesetzt, um einen gewissen Spielraum zu ermöglichen.

Die Baugrenze schließt das komplette Vorhaben mit ein, im Bereich des Eingangsbereiches des Hallenbades ist nur die Anlage einer Rampe/Zufahrt zulässig, keine Hochbauten.

Außerhalb der überbaubaren Fläche sind Zuwegungen, Rampen (zur Erschließung der Gebäude) und Stellplätze sowie Nebenanlagen / Lagerflächen zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen, Stellplätze, Zugänge, Zufahrten zulässig.

### Erklärung / Begründung

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert, die in der vorgeschriebenen Art und bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung (GR) bebaut werden dürfen. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche. Ein Zurücktreten hinter die Baugrenze ist zulässig. Innerhalb der überbaubaren Flächen sind Zufahrten, Zugänge, Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

### Bauweise

Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine abweichende Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Eine Gebäudelänge von 50 m darf überschritten werden, der seitliche Grenzabstand muss nicht zwingend eingehalten werden, jedoch ist der gem. § 7 Abs. 1 und Abs. 5 LBO erforderliche Mindestabstand einzuhalten.

### Erklärung / Begründung

Das vorhandene Hallenbadgebäude ist länger als 50 m.

### Verkehrsanlagen

#### Überörtliche Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist bereits an das örtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

#### Ruhender Verkehr

Die bereits vorhandenen Stellplätze bleiben erhalten. Im Gebäude selbst werden weitere Stellplätze errichtet.

Für die Gesamtanlage werden insgesamt ca. 140 Stellplätze errichtet.

### Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Projektes mit Wasser und Strom sowie die Abwasserentsorgung sind grundsätzlich gesichert.

Nebenanlagen, die der Versorgung der Gebäude sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind überall im Plangebiet zulässig.



## Wasser- und Stromversorgung

Die Versorgung des Projektes mit Wasser und Strom erfolgt aus dem bestehenden Netz.

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

## Abwasser / Entwässerung

Wie bereits vorne beschrieben, erfolgt die Ableitung des Niederschlagswassers im Trennsystem.

Das Niederschlagswasser aller Dachflächen, auch der Dachflächen des bestehenden Objektes, wird in den angrenzenden Seffersbach eingeleitet.

Das Schmutzwasser wird an das bestehende Abwassersystem angeschlossen.

## Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

„Zum Schutz gegen Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten oder Raumnutzungen Anforderungen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten. Die genauen Anforderungen sind den Festsetzungen sowie dem Gutachten zu entnehmen.

Damit wird sichergestellt, dass ein verträgliches Wohnen und Arbeiten im Gebäude möglich ist.

## Grün- und Landschaftsplanung

Wichtigstes Ziel des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nutzung des vorhandenen Hallenbades. Wesentliche Aufgabe jeder Bauleitplanung ist aber auch, gem. § 1 Abs. 6 BauGB, die Belange von Umwelt- und Naturschutz, Ökologie und Landschaftspflege gerade auch bei der Planung und Gestaltung von Projekten ausreichend zu berücksichtigen.

Im westlichen Geltungsbereich befindet sich ein größerer Hochgrünbestand. Dieser soll, wie in der Planzeichnung festgesetzt, erhalten bleiben. Damit ist eine Eingrünung des Standortes sichergestellt.



## Zusammenstellung des Abwägungs- materials

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträger bei der Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ein 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

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) sind insbesondere folgende möglichen Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

## Auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine zentrale Aufgabe der Bauleitplanung, gerade in einem Bebauungsplan, der eine „Wohnnutzung“ in der Nachbarschaft einer Bahnlinie sowie einer Sportanlage zulässt. Daher ist zu prüfen, ob von den vorhandenen Nutzungen unzumutbare Beeinträchtigungen für die geplante Nutzung zu erwarten sind:

Zur Klärung wurde ein Lärmschutztakten in Auftrag gegeben. Der Standort ist, wie im Gutachten dargelegt, nicht unproblematisch. Dennoch kann bei Einhaltung der Lärmschutzmaßnahmen davon ausgegangen werden, dass die Richtwerte eingehalten werden und somit ein verträgliches Wohnen und Arbeiten möglich ist.

Die Schienenverkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet wurden auf der Grundlage der steckenbezogenen Schienenverkehrsprognosen des Bahn-Umwelt-Zentrums für das Jahr 2015 gemäß Schall-03 berechnet. Die künftige Verkehrsentwicklung wurde damit entsprechend den bahninternen Prognosen des Bahn-Umwelt-Zentrums berücksichtigt.

Das Eisenbahn-Bundesamt regt an, den wegen der prognostizierten Schienenverkehrslärmeinwirkungen erforderlichen Schallschutz durch die Errichtung einer Lärmschutzwand auf dem Bahndamm sicherzustellen. Der Bebauungsplan kann Festsetzungen zum Schallschutz nur für seinen Geltungsbereich treffen. Der Bahndamm und die Bahnstrecke liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Deshalb ist die Festsetzung einer Schallschutzwand auf dem

Bahndamm nicht möglich. Gleches gilt für Regelungen zu einer besonderen Gleispflege im Sinne des „besonders überwachten Gleises“ (BüG).

Eine Lärmschutzwand auf dem Bahndamm parallel zur Bahnstrecke, welche an allen Fassaden der bestehenden und geplanten Gebäude die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete sicherstellen würde müsste mehr als 200 m lag und mehr als 4m hoch sein. Nach den Durchschnittswerten in der Statistik des Lärmschutzes an Bundesfernstraßen 2006 ist für eine entsprechende Lärmschutzwand mit Kosten von mehr als 200.000 € zu rechnen.

Zum Schutz von störempfindlichen Räumen vor den Schienenverkehrs-lärm wurde ein Lärmschutzkonzept aus Nutzungszonierung und passivem Schallschutz entwickelt und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt. In dem der Bahnstrecke nächstgelegenen ehemaligen Umkleide-trakt des Hallenbades sind keine Wohnnutzungen zulässig. Terrassen, Freisitze oder sonstige stör-empfindliche Außenwohnbereiche sind nur an den der Bahnstrecke abgewandten leisen Westfassaden der bestehenden und geplanten Gebäude vorgesehen. Durch den im Bebauungsplan in Form von er-forderlichen Schalldämmmaßen der Außenbauteile gemäß DIN 4109 festgesetzten passiven Schallschutz werden im Inneren aller zulässigen Wohn-, Schlaf- und Büroräume der bestehenden und geplanten Ge-bäude verträgliche Innenpegel si-chergestellt.

Der erforderliche passive Schallschutz ist bei den Planungen zum Umbau des ehemaligen Hallenbades und zum Neubau der geplanten Wohngebäude zu berücksichtigen und nachzuweisen. Die nach den



Festsetzungen erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile von 35 bis 40dB(A) können bei Massivbauweise und der Auswahl geeigneter Fenster nahezu kostenneutral erreicht werden.

### Auf die Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Bei der Planung handelt es sich um die Wiedernutzung vorhandener Bausubstanz. Das vorhandene Hallenbadgebäude bleibt in seiner heutigen Dimension erhalten. Die geplanten Stadtviillen überschreiten die Höhe des Hallenbades nicht. Damit ist sichergestellt, dass das Projekt keine wesentlichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild hat.

### Auf die Belange der Wirtschaft

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange in erster Linie durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen. Dem trägt der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan Rechnung. Im ehemaligen Hallenbadgebäude werden Flächen für max. 6 - 7 Büroeinheiten in kernstadtnaher Lage geschaffen. Damit entsteht auch ein zusätzliches Angebot in Merzig für Existenzgründer.

### Auf die Belange von Natur, Boden und Landschaft

Das Projekt nimmt einen vorbelasteten, bebauten Standort in Anspruch. Insofern trägt das Projekt dem Grundsatz Rechnung, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Das Projekt befindet sich auf einer Fläche, die im Altlastenkataster als Verdachtsfläche gekennzeichnet ist. Zur Abschätzung des Gefährungspotenzials wurde ein Gutachten erstellt. Das Ergebnis wurde vorne

zitiert, eine unzumutbare Beeinträchtigung ist nicht gegeben.

Alle sonstigen Belange von Natur und Umwelt werden durch die Planung nicht tangiert.

### Auf die Belange des Verkehrs

Die Anbindung des Plangebietes ist bereits heute gesichert. Zusätzliche größere Verkehre entstehen durch die Maßnahme nicht. Zudem gewährleistet ein ausreichendes Stellplatzangebot einen reibungslosen Verkehrsfluss.

Durch die Lage des Standortes direkt angrenzend an einen Bahnhaltepunkt wird den Belangen des ÖPNV Rechnung getragen.

### Auf die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser

Die Belange der Versorgung werden nach jetzigem Planungsstand ausreichend berücksichtigt. Die Versorgung des Plangebietes kann durch die Versorgungsträger sichergestellt werden.

### Auf die Belange der Abwasserbeseitigung

Eine getrennte Ableitung des anfallenden Abwassers ist festgesetzt.

### Auf alle sonstigen Belange

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

## Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) werden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden

öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt. In diesem Verfahren werden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

Argumente für die Verwirklichung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Für das Vorhaben wird ein vorhandener, vorbelasteter Standort in Anspruch genommen
- Beim Vorhaben handelt es sich um die Revitalisierung von älterer Bausubstanz
- der Standort befindet sich in absolut zentraler, kernstadtnaher Lage
- Der Standort befindet sich direkt an einem Haltepunkt der DB
- Stellplätze sind in ausreichender Anzahl vorhanden
- In Merzig gibt es einen großen Bedarf nach Wohnraum für spezielle Gruppen

### Mögliche Argumente, die eine Verwirklichung einschränken könnten

Zwei Aspekte schränken den Standort ein:

Die vorhandene Lärmbelastung durch Bahn, Sportplatz und Campingplatz erfordert Schallschutzmaßnahmen am Gebäude. Damit wird die Wohnqualität etwas eingeschränkt.

Die Lage auf einer Altlastenverdachtsfläche erfordert Einschränkungen im Freibereich.

### Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander gegenübergestellt. Aufgrund der



genannten Argumente, die für eine Realisierung der Planung sprechen, kommt die Kreisstadt Merzig zu dem Ergebnis, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohn- und Bürogebäude Altes Hallenbad" zu realisieren.

Durch bauliche Vorkehrungen wird möglichen unzumutbaren Belastungen der Bewohner durch Lärmimmissionen von vorneherein vorbeugt.

## **Kosten und Wirtschaftlichkeit**

Alle Planungs- und Erschließungskosten sowie alle sonstigen anfallenden Kosten werden vom Vorhabenträger, der MPG GmbH i. Gr. - Projektgesellschaft Merzig, übernommen.

Kosten werden der Kreisstadt Merzig durch die Umsetzung der Planung nicht entstehen. Weitergehende Vereinbarungen hierzu werden im Durchführungsvertrag zwischen der Kreisstadt und dem Vorhabenträger getroffen.