

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur  
Freiraumplanung

Umweltplanung  
Landschaftsplanung

Dienstleistung  
CAD | GIS



## **Kreisstadt Merzig**

Teiländerung des Bebauungsplanes  
„Innenstadt Merzig Süd“ im Bereich  
Schankstraße 32 - 42

### **Begründung**

Verfahrensstand: Satzung



## Teiländerung des Bebauungsplanes „Innenstadt Merzig – Süd“ im Bereich Schankstraße 32 - 42

Bearbeitet im Auftrag der

**AFP GmbH**

Agentur für Projektmanagement  
Rotensteiner Weg 21  
66663 Merzig



In Zusammenarbeit mit der

**Kreisstadt Merzig**

Brauerstraße 5  
66663 Merzig



Verfahrensbetreuung:

**ARGUS CONCEPT**

Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH  
Gerberstraße 25  
66424 Homburg / Saar



Tel.: 06841 / 95932-70

E-Mail: [info@argusconcept.com](mailto:info@argusconcept.com)

Internet: [www.argusconcept.com](http://www.argusconcept.com)

Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Projektbearbeitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Stand: **12.08.2024**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<u>1</u> <u>VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG</u>	<u>1</u>
<u>1.1</u> <u>ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG</u>	<u>1</u>
1.1.1 Anpassung des Bebauungsplanes an eine geänderte städtebauliche Situation	1
<u>2</u> <u>VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN</u>	<u>1</u>
<u>3</u> <u>INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	<u>2</u>
<u>3.1</u> <u>LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE</u>	<u>2</u>
<u>3.2</u> <u>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</u>	<u>3</u>
<u>3.3</u> <u>DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / UMGEBUNGSNUTZUNG</u>	<u>4</u>
<u>4</u> <u>VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>5</u>
<u>4.1</u> <u>VORGABEN DER RAUMORDNUNG</u>	<u>5</u>
4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)	5
4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)	6
<u>4.2</u> <u>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</u>	<u>6</u>
<u>4.3</u> <u>RESTRIKTIONEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>7</u>
4.3.1 Altlasten	7
4.3.2 Lage im Hochwasserrisikogebiet	8
<u>5</u> <u>PLANFESTSETZUNGEN</u>	<u>10</u>
<u>5.1</u> <u>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</u>	<u>10</u>
5.1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	10
<u>5.2</u> <u>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</u>	<u>11</u>
5.2.1 Grundflächenzahl	11
5.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	12
<u>5.3</u> <u>BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)</u>	<u>13</u>
<u>5.4</u> <u>ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO)</u>	<u>13</u>
<u>5.5</u> <u>VERKEHR</u>	<u>14</u>
5.5.1 Verkehrliche Konzeption	14
5.5.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption	14
<u>5.6</u> <u>VER- UND ENTSORGUNG</u>	<u>15</u>
5.6.1 Allgemeine Konzeption	15
5.6.2 Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung	15
<u>5.7</u> <u>GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG</u>	<u>15</u>
5.7.1 Hochwasserangepasste Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)	15
5.7.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	16
<u>5.8</u> <u>GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 LBO)</u>	<u>16</u>
<u>5.9</u> <u>KENNZEICHNUNG (§ 9 ABS. 5 NR. 3 BAUGB)</u>	<u>16</u>
5.9.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind	16
<u>5.10</u> <u>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB</u>	<u>17</u>

5.10.1	Hochwasserrisikogebiet	17
<b>5.11</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>17</b>
5.11.1	Munitionsgefahren	17
5.11.2	Bahnanlagen	17
5.11.3	Telekommunikationslinien	17
5.11.4	Fernmeldekabel und Erdkabeltrassen	17
5.11.5	Trinkwasserverordnung	18
5.11.6	Entwässerungskonzept	18
5.11.7	Fassadenbegrünung / Dachbegrünung	18
5.11.8	Denkmalschutz	18
<b>6</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG</b>	<b>18</b>
<b>6.1</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>19</b>
6.1.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	19
6.1.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	19
6.1.3	Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	19
6.1.4	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	19
6.1.5	Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,	19
6.1.6	Auswirkungen auf alle sonstigen Belange	19
<b>6.2</b>	<b>GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS</b>	<b>20</b>
6.2.1	Argumente für die Änderung des Bebauungsplans	20
6.2.2	Argumente gegen die Änderung des Bebauungsplanes	20
<b>6.3</b>	<b>FAZIT</b>	<b>20</b>

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Lage im Raum (Quelle: Openstreetmap.org).....	3
Abbildung 2:	Abgrenzung des Geltungsbereiches .....	4
Abbildung 3:	Ansichten vom Plangebiet (Foto: ARGUS CONCEPT).....	4
Abbildung 4:	Blick in die Schankstraße (links) und "Neue Mitte Merzig" aus Richtung Schankstraße (rechts) (Foto: ARGUS CONCEPT) .....	5
Abbildung 5:	LEP Umwelt.....	6
Abbildung 6:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig.....	7
Abbildung 7:	Karte Hochwasserrisiko mit Legende .....	9

## 1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat am 25.04.2024 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Teiländerung des Bebauungsplanes „Innenstadt Merzig Süd“ im Bereich Schankstraße 32 - 42 gefasst.

Mit den Planungsarbeiten für die Änderung des Bebauungsplanes wurde die ARGUS CONCEPT – Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH, Gerberstraße 25, 66424 Homburg beauftragt.

### 1.1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

#### 1.1.1 Anpassung des Bebauungsplanes an eine geänderte städtebauliche Situation

Im Jahr 2023 hat die Kreisstadt Merzig im Rahmen eines großen städtebaulichen Entwicklungsprojektes die sogenannte „Neue Mitte“ bekommen. Die Markthalle, ein Gebäude im Ensemble der ehemaligen Saarfürst-Brauerei, das seit Jahren leer stand wurde abgerissen und durch einen markanten Neubau ersetzt, der neben einem großen Drogeriemarkt, Büro und Praxisräume sowie Mietwohnungen beinhaltet. Hierdurch wurde die Aufenthaltsqualität der Innenstadt Merzig erhöht und ein neues attraktives Angebot an Büro- und Gewerbeflächen in der Innenstadt geschaffen.

Im Zuge des Neubaus der „Neuen Mitte“ mussten zur besseren Erschließung des Grundstücks die Gebäude mit den Hausnummern 32 – 42 in der an die „Neuen Mitte“ angrenzenden Schankstraße abgerissen werden.

Die Schankstraße ist Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Merzig Innenstadt Süd“.

Dieser Bebauungsplan wurde im Jahr 2016 aufgestellt, um zusammen mit dem Bebauungsplan „Merzig Innenstadt Nord“ aufgestellt, um den gesamten Bereich der Innenstadt Merzig neu zu gliedern und gleichzeitig das historische Stadtbild zu erhalten. Im Wesentlichen wurden mit der Aufstellung der Bebauungspläne „Merzig Innenstadt Süd“ und „Merzig Innenstadt Nord“ folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung von Planungsrecht nach den aktuellen gesetzlichen Rechtsvorschriften
- Steuerung von Vergnügungsstätten
- Steuerung des innerstädtischen Wohnens sowie der Einzelhandelsnutzung
- Umsetzung von zukunftsfähigen städtebaulichen Zielen

In erster Linie sollten im Rahmen der Bebauungspläne zeitgemäße städtebauliche Standards mit dem historischen Stadtbild der Innenstadt in Einklang gebracht werden. Somit dienen die Bebauungspläne zum einen der Sicherung des Bestandes und zum anderen der Weiterentwicklung hin zur modernen Innenstadt.

Nachdem nun der Bau der „Neuen Mitte“ abgeschlossen ist, kann die im Zuge des Abrisses entstandene Baulücke wieder geschlossen und mit neuem Leben gefüllt werden. Damit die Schließung der Baulücke in einer zeitgemäßen und wirtschaftlich angemessenen Form erfolgen kann, ist eine geringfügige Anpassung des Bebauungsplanes „Merzig Innenstadt Süd“ erforderlich. Hierbei soll die zulässige Vollgeschosszahl von 2 – 3 auf 2- 4 erhöht werden sowie ein Stellplatzschlüssel von 0,3 je Wohneinheit im Bebauungsplan verankert werden.

## 2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

Die Teiländerung des Bebauungsplanes „Innenstadt Merzig – Süd“ im Bereich Schankstraße 32 – 42 wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Dieses Verfahren wurde im Rahmen einer Novelle des BauGB zum 1. Januar 2007 eingeführt. Ziel der Gesetznovelle war es unter anderem, die Verfahren für die Aufstellung von Bebauungsplänen, die der

Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wesentlich zu beschleunigen. Im § 13a BauGB, der neu ins Gesetz aufgenommen wurde, wird das so genannte „beschleunigte Verfahren“ geregelt. Danach können Bebauungspläne aufgestellt werden, „wenn in ihnen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (...) festgesetzt wird.“

Die für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens erforderlichen Voraussetzungen werden erfüllt:

- Die o.g. zulässige Grundfläche wird durch die vorliegende Planung nicht überschritten.
- Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Merzig. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter bestehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht.

Daher hat der Stadtrat der Kreisstadt Merzig beschlossen, die Bebauungsplan-Änderung die Teiländerung des Bebauungsplanes „Innenstadt Merzig – Süd“ im Bereich Schankstraße 32 – 42 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen.

Die Wahl des „beschleunigten Verfahrens“ hat für die Teiländerung des Bebauungsplanes „Innenstadt Merzig – Süd“ im Bereich Schankstraße 32 – 42 folgende Konsequenzen:

- Der Schritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden kann entfallen.
- Es besteht kein Erfordernis zum ökologischen Ausgleich.
- Die Erarbeitung eines Umweltberichtes ist nicht notwendig.

Die Teiländerung des Bebauungsplanes „Innenstadt Merzig – Süd“ im Bereich Schankstraße 32 – 42 wurde unter Berücksichtigung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnungen zu entnehmen.

### **3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET**

#### **3.1 LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE**

Das ca. 820 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt am südlichen Rand des alten Stadtkerns von Merzig. Es umfasst mehrere ehemals bebaute Grundstücke östlich der Schankstraße zwischen der Schankstraße und dem neuen Gebäude der sogenannten „Neue Mitte“ Merzig.

Bedingt durch die ehemals vorhandene Bebauung ist das Gelände nahezu eben und liegt auf einer Höhe von ca. 177 m über NN.

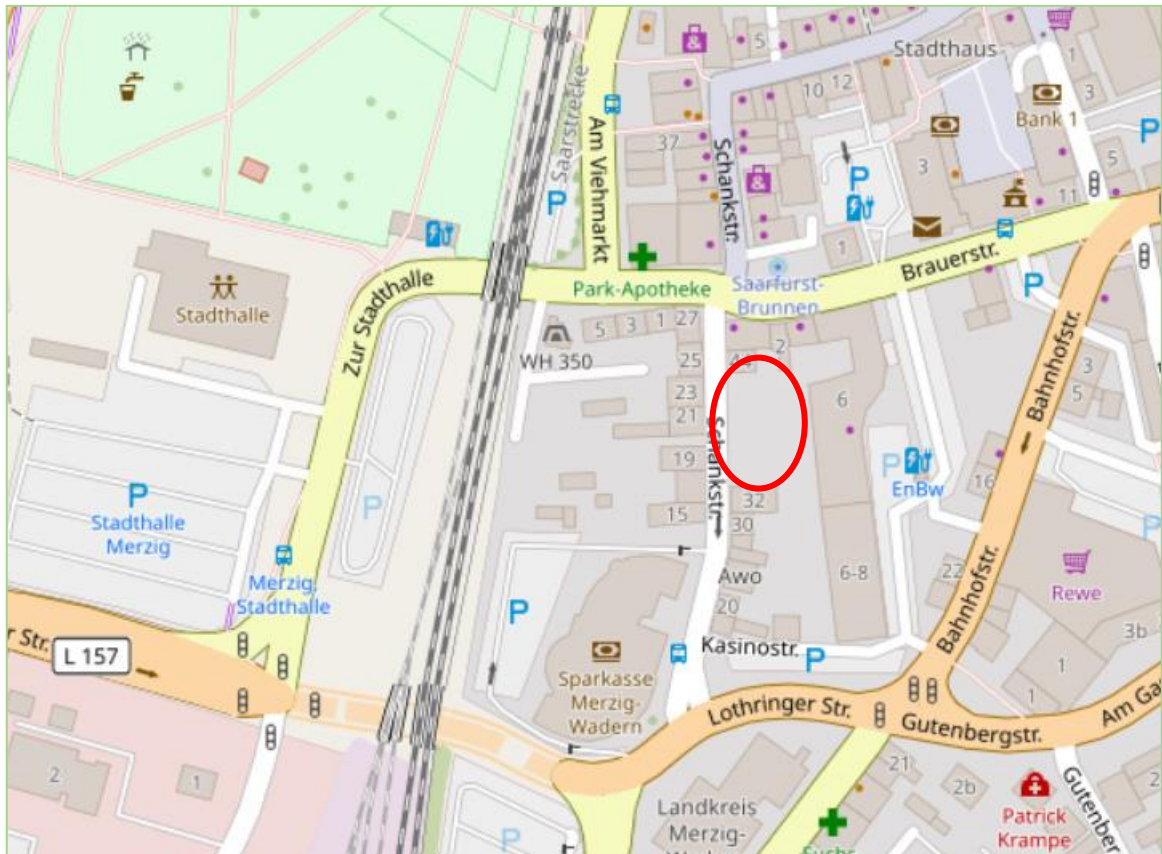


Abbildung 1: Lage im Raum (Quelle: Openstreetmap.org)

### 3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke in Flur 20 der Gemarkung Merzig:

- 28, 29/2, 30/1, 31/1, 32/3, 35/2

In der Örtlichkeit lassen sich die Grenzen des Geltungsbereiches wie folgt beschreiben:

- Im Norden: durch die Gebäudewand der Schankstraße 44
- Im Westen: durch die Schankstraße
- Im Süden: durch die Gebäudewand der Schankstraße 30
- Im Osten: durch die „Neue Mitte Merzig“ mit ihren umliegenden Flächen

Die genauen Grenzen des Bebauungsplanes sind dem folgenden Lageplan zu entnehmen.

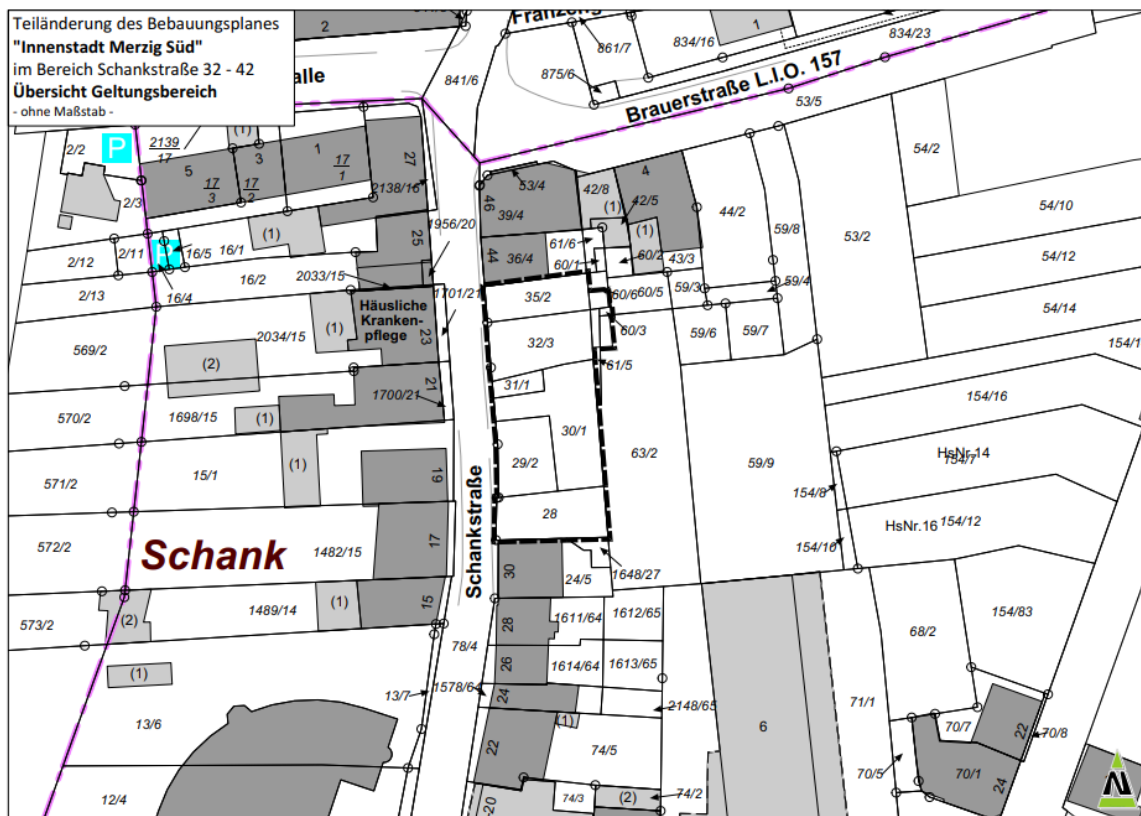


Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereiches

### 3.3 DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / UMGEBUNGSNUTZUNG

Bei dem Plangebiet handelt es sich wie beschrieben um eine durch Abriss entstandene Baulücke in der Schankstraße. Dementsprechend findet man im Plangebiet derzeit eine durch einen Bauzaun gesicherte Lücke ohne weitergehende Nutzung. Die Fläche ist, abgesehen von einer sportadisch aufkommenden Ruderalvegetation frei von Bewuchs und stellt sich als eingeebnete Fläche mit Bauschuttresten dar, durch die noch die geteerte Baustellenerschließung der „Neuen Mitte Merzig“ verläuft.



Abbildung 3: Ansichten vom Plangebiet (Foto: ARGUS CONCEPT)

#### Umgebungsnutzung

Die Schankstraße selbst ist durch Mischnutzung geprägt. So finden sich hier einige gastronomische Einrichtungen sowie Dienstleistung, Einzelhandel und Wohnnutzungen.

Entlang der Schankstraße finden sich größtenteils zwei bis- dreigeschossige Gebäude vor. Die oberen Etagen dienen fast ausschließlich dem Wohnen.



Östlich des Planungsgebietes ist im 2023 die mehrmals erwähnte „Neue Mitte Merzig“ mit ihrer Mischnutzung aus Drogeriemarkt, Büro-, Praxis- und Geschäftsräumen sowie Wohnen entstanden.



Abbildung 4: Blick in die Schankstraße (links) und "Neue Mitte Merzig" aus Richtung Schankstraße (rechts) (Foto: ARGUS CONCEPT)

## 4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

### 4.1 VORGABEN DER RAUMORDNUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben der Raumordnung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung werden im Saarland durch den Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitte „Siedlung“ und „Umwelt“, festgelegt.

#### 4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)

Der LEP Siedlung schafft die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Die wichtigsten Elemente dabei sind:

- die Festlegung von Zielen für die Wohnsiedlungstätigkeit,
- die Festlegung von Wohneinheitenzielmengen,
- die Festlegung von Zielen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Grundlage für die Festlegungen der Siedlungsentwicklung ist dabei die Einordnung der Kommunen nach der Lage zu bestimmten Strukturräumen und zu bestimmten Siedlungsachsen sowie die Einordnung im System der „Zentralen Orte“.

Nach dem derzeit wirksamen LEP Siedlung vom 14.07.2006 ist die Kreisstadt Merzig bezüglich der zentralörtlichen Gliederung ein Mittelzentrum. Mittelzentren als teilregionale Versorgungs-, Bildungs- und Wirtschaftszentren versorgen die Bevölkerung im mittelzentralen Verflechtungsbe- reich mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs durch ein räumlich gebündeltes öffentliches und privates Angebot in zumutbarer Entfernung zum Wohnort. Hierzu gehören Einrichtungen und Merkmale, die über die grundzentrale Grundversorgung hinausgehen. Darüber hinaus zeichnen sie sich durch ihre Bedeutung als Siedlungsschwerpunkte, als Schwerpunkte der gewerblichen Wirtschaft, als ÖPNV-Schnittstellen sowie durch einen Einpendlerüberschuss aus.

Zur Sicherung und Förderung des großräumigen Leistungsaustausches innerhalb des Landes und über die Landesgrenzen hinweg sowie zur Sicherung einer ausgewogenen Siedlungsstruktur ist die Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte und Siedlungsbereiche entlang leistungsfähiger

Verkehrsachsen zu konzentrieren. Die Kreisstadt Merzig befindet sich entlang der Siedlungsachse 1. Ordnung.

Desweiteren wird die Kreisstadt Merzig bezüglich der im LEP Siedlung festgelegten Raumkategorien dem ländlichen Raum zugeordnet. Als ländlicher Raum wird ein großflächiges Gebiet außerhalb des Ordnungsraumes mit zumeist deutlich unterdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumanteil bezeichnet. Der ländliche Raum ist im Verhältnis zum Ordnungsraum wesentlich dünner besiedelt, was tendenziell zu nachteiligen Erreichbarkeitsverhältnissen bei Arbeitsplätzen und zentralen Einrichtungen der Daseinsvorsorge führt.

Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung dient der Stärkung der Merziger Innenstadt und entspricht damit den Vorgaben des LEP Siedlung

#### 4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)

Der Landesentwicklungsplan Umwelt hat die Aufgabe, die Flächenansprüche an den Raum und die räumliche Verteilung der einzelnen Nutzungen unter Abwägung überörtlicher Gesichtspunkte zu koordinieren und zu sichern. Zum Plangebiet trifft der Landesentwicklungsplan Umwelt keine planungsrelevanten Aussagen. Er übernimmt lediglich die Ortslage von Merzig nachrichtlich.

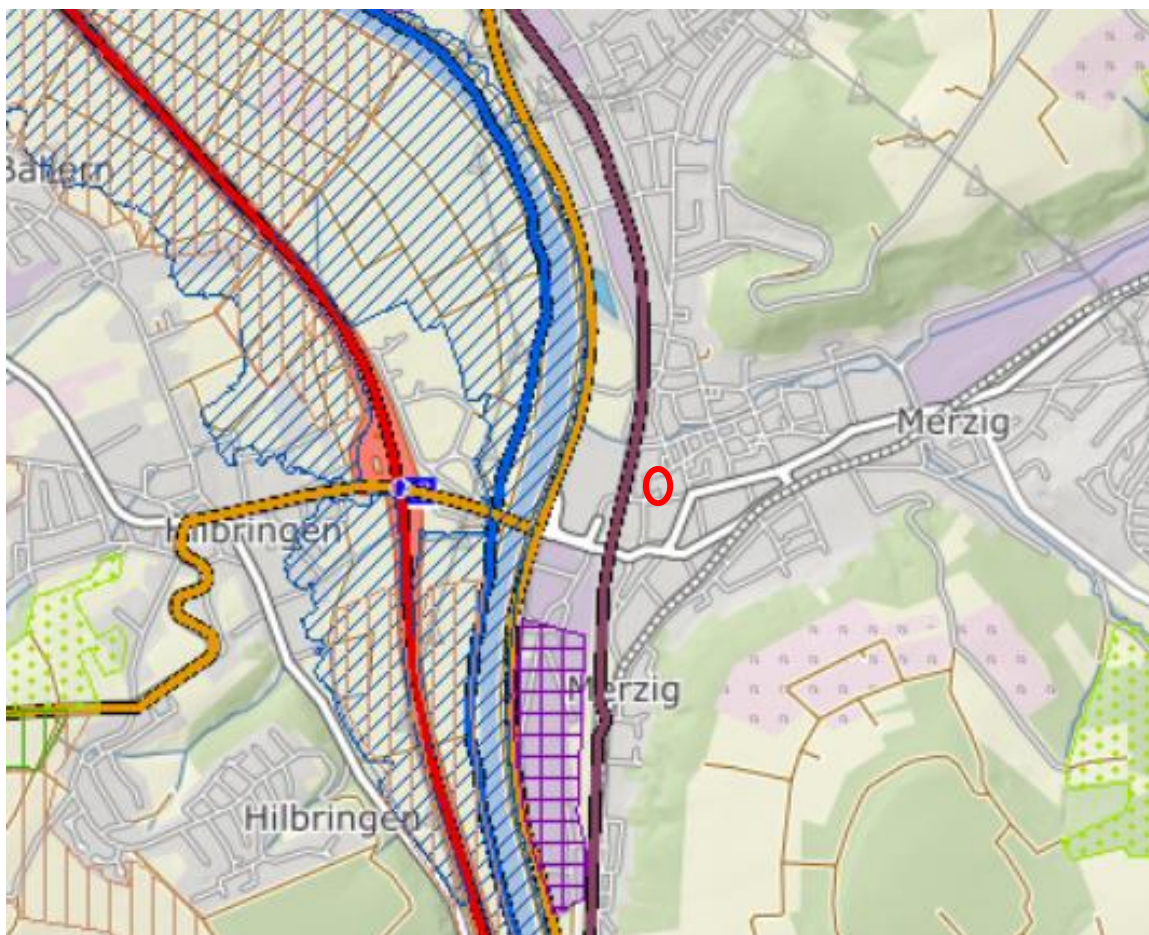


Abbildung 5: LEP Umwelt

#### 4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig stellt das Plangebiet gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

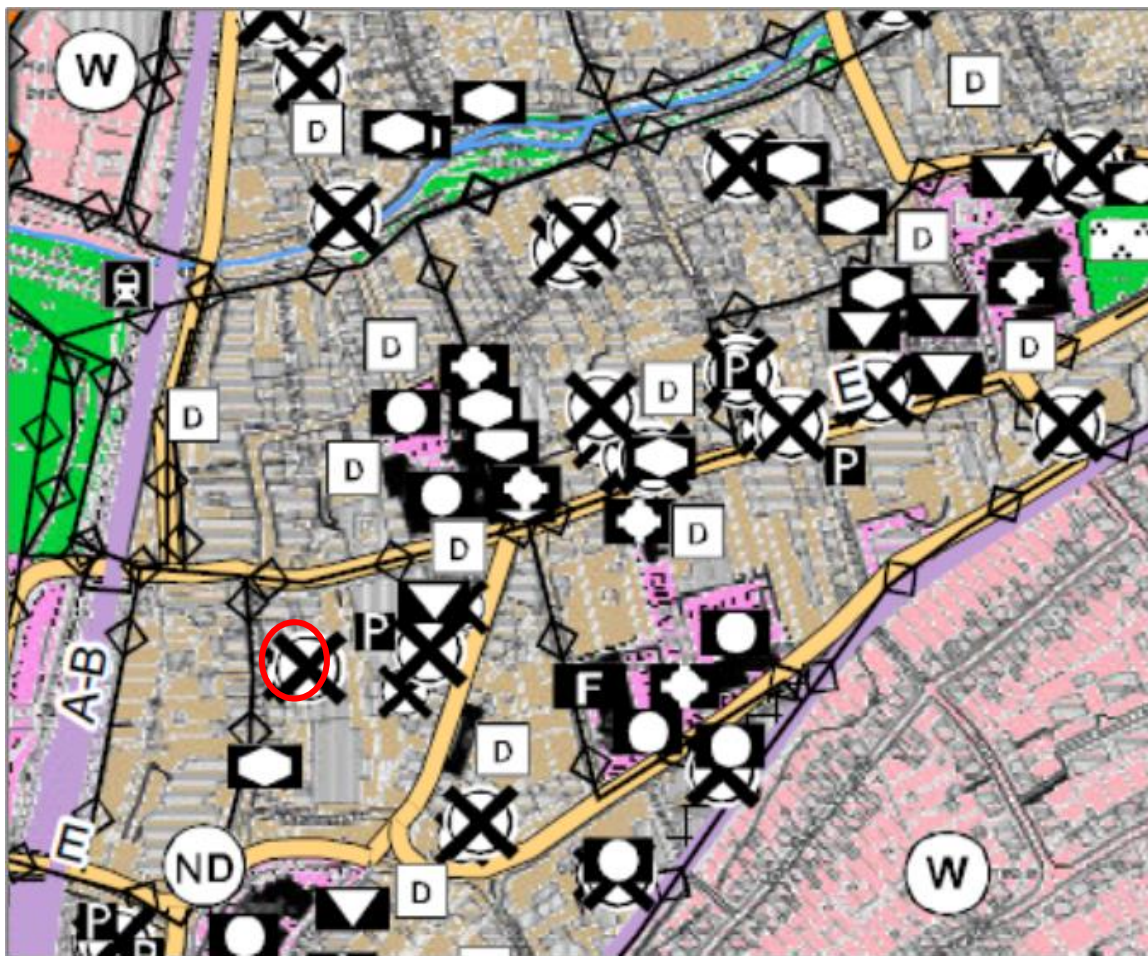


Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig

#### 4.3 RESTRIKTIONEN FÜR DIE PLANUNG

Die Bebaubarkeit bzw. sonstige Nutzbarkeit des Plangebietes für bauliche Zwecke werden bereichsweise durch Restriktionen bestimmt. Die daraus resultierenden Vorgaben für die Freihaltung von Schutz- und Abstandsflächen sowie sonstige Nutzungsbeschränkungen sind bei der Ausweisung von Bauflächen zu berücksichtigen und planungsrechtlich zu sichern. Zum derzeitigen Stand sind für das Plangebiet folgende Restriktionen bekannt, die im Zuge der Planung berücksichtigt werden müssen.

##### 4.3.1 Altlasten

Eine Überprüfung des Plangebietsbereiches mit dem Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALKA) hat ergeben, dass Teilbereiche des Geltungsbereiches im ALKA unter der Kennziffer MZG\_3497: Schäfer & Bautz GmbH, Schankstraße 38-40 geführt werden. Es handelt sich um den ehemaligen Standort einer Autowerkstatt, Schlosserei, Sanitär- und Heizungsbetriebs.

Bei möglichen Altlasten in einem Bebauungsplan ergibt sich eine Nachforschungspflicht gem. 2.1.2 des „Altlastenerlass“. Hierbei sind im Rahmen des Bebauungsplanes folgende Punkte zu beachten:

- Nach dem Gebot planerischer Konfliktbewältigung darf ein Bebauungsplan die von ihm ausgelösten Nutzungskonflikte nicht unbewältigt lassen. Die auf Grund der Planung ggf. erforderliche Behandlung der Bodenbelastung (Vorkehrungen im weiten, nicht nur technischen Sinne) muss technisch, rechtlich und finanziell möglich sein. Im Bebauungsplan sind soweit erforderlich die Festsetzungen zu treffen, die zur Behandlung der Bodenbelastung nach § 9 BauGB zulässig und geeignet sind.
- Die Gemeinde hat zu prüfen, ob der Bebauungsplan vor der Behandlung der Bodenbelastung in Kraft gesetzt werden kann oder ob die Behandlung der Bodenbelastung parallel zum Planverfahren durchgeführt wird und der Bebauungsplan erst nach deren Abschluss in Kraft gesetzt werden kann.
- Vor Behandlung der Bodenbelastung kann der Bebauungsplan in Kraft gesetzt werden, wenn:
  - durch Festsetzungen im Bebauungsplan oder durch sonstige öffentlich-rechtliche Sicherungen (wie der Eintragung von Baulasten oder dem Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge) sichergestellt ist, dass von der Bodenbelastung keine Gefährdungen für die vorgesehenen Nutzungen ausgehen können, oder wenn
  - eine Kennzeichnung ausreichend ist, weil die Durchführung der Maßnahmen nach den Umständen des Einzelfalls künftigen Verwaltungshandeln überlassen werden kann. Dabei erfordert das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung, dass die technische und wirtschaftliche Machbarkeit der erforderlichen Bodenbehandlung hinreichend genau prognostiziert werden kann und dass die rechtliche Umsetzung durch die nachfolgenden Verwaltungsverfahren (z.B. bauaufsichtliches Verfahren) gesichert ist.“

Die bezeichnete Fläche ist im Bauleitplan eindeutig als möglicher Kontaminationsbereich in Plan und Text zu kennzeichnen (§ 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB, sowie Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren der Fachkommission „Städtebau“ der ARGEBAU).

Der Bauleitplan darf keine Nutzung vorsehen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastung auf Dauer unvereinbar und deshalb unzulässig wäre.

Im Bereich der Altlastverdachtsfläche sind die Vorhaben und Nutzungen gem.§ 9 Abs. 2 Bau GB erst nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, oder wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist bzw. der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist.

#### **4.3.2 Lage im Hochwasserrisikogebiet**

Nach den Angaben im Geoportal des Saarlandes zum Thema Hochwasser befindet sich das Plangebiet im Bereich eines HQextrem, aber außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes sowie des HQ 100.

HQ100 beschreibt den Hochwasserabfluss, der statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. HQextrem beschreibt den Hochwasserabfluss, der statistisch seltener als einmal in 100 Jahren zu erwarten ist.

Damit handelt es sich bei dem Plangebiet um eine sogenanntes Risikogebiet gem. § 78 b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“. Hier gilt:

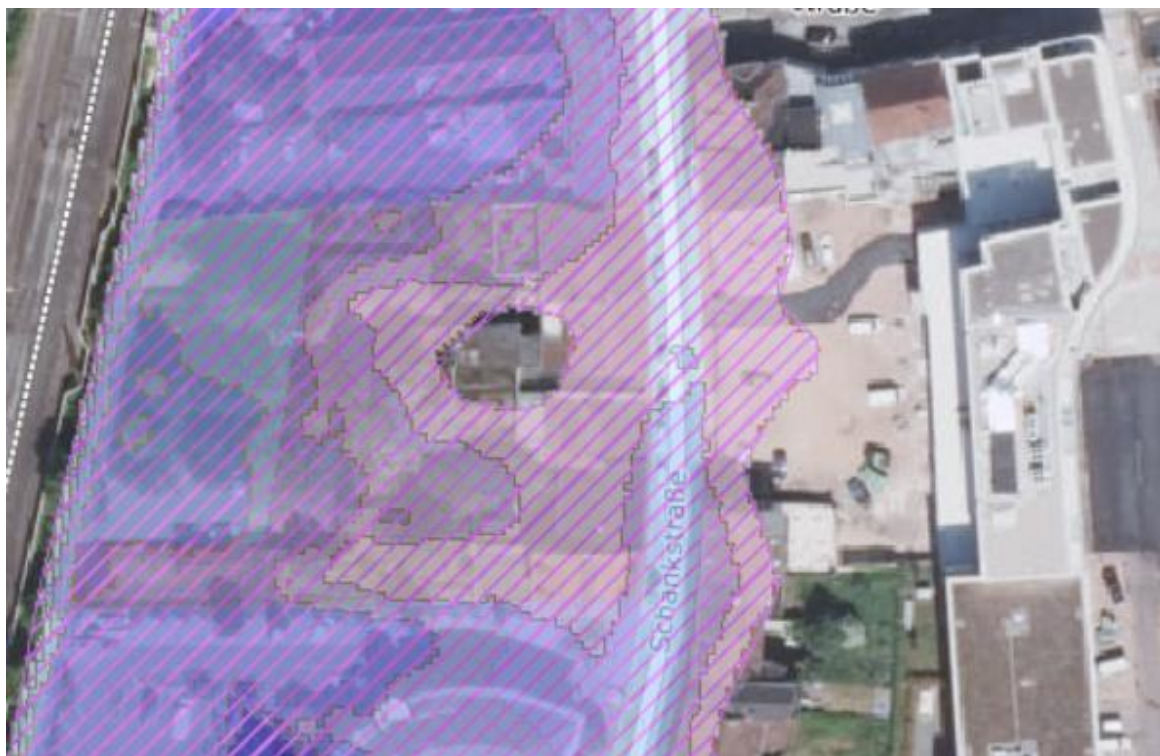
#### **§ 78b Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten**

*(1) Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, für die nach § 74 Absatz 2 Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Absatz 2 oder Absatz 3 als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind; dies gilt nicht für Gebiete, die*

überwiegend von den Gezeiten beeinflusst sind, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt Folgendes:

1. bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend;
2. außerhalb der von Nummer 1 erfassten Gebiete sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

In den sogenannten Risikogebieten gelten somit Vorsorgekriterien (Bauvorsorge/Abwägung), so dass in diesen Bereichen eine hochwasserangepasste Planung erforderlich ist. Die Risikogebiete sind gem. § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Zusätzlich wird hier noch eine hochwasserangepasste Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB festgesetzt.



HQExtrem - generalisiert	
Hochwasser HQExtrem	Keine Legende verfügbar
HQ100-generalisiert	Hochwassergefahr geschuetzter Bereich
Hochwasser HQ100	Keine Legende verfügbar
Wasserschutzgebiete des Saarlandes	Heilquellenschutzgebiet Schutzzone I Schutzzone II Schutzzone III
Überschwemmungsgebiete des Saarlandes	Überschwemmungsgebiete festgesetzt per Rechtsverordnung Neufestsetzung Überschwemmungsgebiete ab 2018

Abbildung 7: Karte Hochwasserrisiko mit Legende

## 5 PLANFESTSETZUNGEN

### 5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

#### 5.1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

##### Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:

Gem. § 6 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

##### Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen

1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes
2. gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

##### Nicht zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen (außer Elektrotankstellen)

und i.V.m § 1 Abs. 9 BauNVO folgende Unterarten von Vergnügungsstätten:

1. Spiel- und Automatenhallen
2. Nachlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind
3. Wettbüros
4. Swinger-Clubs

ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden

1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind,

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### **Erklärung / Begründung**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO werden im Bebauungsplan Bauflächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Baugebiete festgesetzt. Diese werden in den §§ 2 - 14 BauNVO näher bestimmt, d.h. ihr Gebietscharakter wird definiert und die jeweils allge-

mein oder ausnahmsweise bzw. nicht zulässigen Nutzungen werden hierin festgelegt. Die allgemeine Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebietes ergibt sich aus den Absätzen 1 der §§ 2 - 9 BauNVO. Die Absätze 2 regeln die zulässigen Arten von Nutzungen, während die Absätze 3 der §§ 2 - 9 BauNVO Aussagen zu den ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen treffen. Nach § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO werden diese Nutzungsregelungen Inhalt des Bebauungsplans, soweit nicht über die Absätze 4 - 9 des § 1 BauNVO konkret etwas anderes für den Änderung des Bebauungsplans bestimmt wird.

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan war das gesamte Plangebiet als Mischgebiet ausgewiesen. Diese Festsetzung wird bei der Teiländerung des Bebauungsplanes unverändert übernommen.

Aufgrund der im Umfeld vorhandenen baulichen Strukturen und des geplanten Erhalts des Bestandes werden einige Bereiche des Geltungsbereichs als Mischgebiet festgesetzt. Dabei sind nicht alle im § 6 BauNVO dargestellten Arten der Nutzung zulässig. Aufgrund der vorhandenen baulichen Strukturen und des geplanten Erhalts werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe als nicht zulässig erklärt. Zudem benötigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe einen Platzbedarf, der im Plangebiet nicht gegeben ist.

Da die Kreisstadt Merzig bemüht ist, in ihrer städtebaulichen Entwicklung umweltrelevante Aspekte mehr Berücksichtigung zu schenken, ist es sinnvoll, Elektrotankstellen in der Innenstadt zuzulassen. Diese „Ladestellen“ für Elektroautos benötigen wenig Platz, da an ihnen - nicht wie bei herkömmlichen Tankstellen – noch Verkaufsräume, Waschanlagen, Reparaturwerkstätten, etc. angeschlossen sind und erzeugen ferner keine schädlichen Emissionen. Daher sind sie im gesamten Geltungsbereich zulässig, da sie mit allen Nutzungen verträglich sind.

Um eine attraktive städtebauliche Entwicklung der Innenstadt der Kreisstadt Merzig mit dem Schwerpunkt „Einzelhandel“ und „innerstädtisches Wohnen“ voranzutreiben, sind Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sowie Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes ausnahmsweise zulässig. Diese Festsetzung wird vor dem Hintergrund des erfahrungsgemäß eintretenden Trading-Down-Effektes, den Vergnügungstätten im Umfeld häufig nach sich ziehen, getroffen (vgl. auch Spielhallenkonzept der Kreisstadt Merzig).

## 5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild und haben gleichzeitig auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Die Nutzungsschablone enthält die Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gilt für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

### 5.2.1 Grundflächenzahl

#### **Festsetzung**

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist innerhalb der Mischgebiete mit der Kennzeichnung „A“ eine Überschreitung der GRZ bis zu 0,8 zulässig.

Innerhalb der Mischgebiete „A“ ist eine Überschreitung der GRZ bis zu 1,0 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen zulässig.

Bei einem kompletten Rückbau und anschließendem Neubau ist eine Überschreitung der GRZ auf 1,0 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen in den Mischgebieten „A“ zulässig, sofern eine Dachbegrünung nachgewiesen werden kann.

#### **Erklärung / Begründung**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Hierbei sind auch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO).

Laut der in § 17 BauNVO definierten Obergrenzen für die Grundflächenzahl beträgt die GRZ im Mischgebiet 0,6, d.h. innerhalb des Mischgebietes könnte theoretisch eine 60%-ige Versiegelung des Grundstücks erfolgen.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ist eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführten Obergrenzen zulässig, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Ausgleichende Maßnahmen für die getroffene Festsetzung bestehen in diesem Falle nicht. Die getroffene Festsetzung wird jedoch durch die Ist-Situation vor Ort begründet. Die Grundstücke waren bereits vor dem Abriss teilweise bis zu 100 % versiegelt. Im Falle von künftigen Umbaumaßnahmen gilt die festgesetzte GRZ von maximal 0,8. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche spiegelt die vorhandene Versiegelung im Plangebiet wider. Zum einen war auf manchen Grundstücken bereits heute wie beschrieben eine Versiegelung von bis zu 100% erreicht; zum anderen würden sich in vielen Bereichen die einzelnen Grundstücke aufgrund ihrer Größe und des Zuschnittes im Rahmen einer geringen GRZ auch nicht sinnvoll bebauen lassen.

### **5.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

#### **Festsetzung**

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im Mischgebiet „A“ auf maximal II – IV Vollgeschosse festgesetzt.

#### **Erklärung / Begründung**

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in einem Bebauungsplan ist stets eine dreidimensionale Maßfestsetzung erforderlich. Die Baunutzungsverordnung gibt dabei für die Bestimmung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen folgende Festsetzungsmöglichkeiten vor:

- Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ)
- Festsetzung der Vollgeschosshöhen
- Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen
- Festsetzung der Baumassenzahl.

Im vorliegenden Fall erfolgt entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes die Festsetzung einer maximalen Zahl an Vollgeschossen.



Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Vollgeschosse sind nach § 2 Abs. 5 LBO:

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

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in einem Bebauungsplan ist stets eine dreidimensionale Festsetzung erforderlich. Mit der Festsetzung der maximalen Vollgeschosshöhe wird die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen beschränkt, um die Errichtung eines überdimensionierten Baukörpers zu verhindern.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse beruht auf Bestandsaufnahmen vor Ort, lässt aber im vorliegenden Fall im Rahmen der Teiländerung des Bebauungsplanes zur Verbesserung der städtebaulichen Dichte und einer wirtschaftlichen Grundstücksausnutzung ein Vollgeschoss mehr zu als der bisher rechtskräftige Bebauungsplan.

Insgesamt soll mit der „Von-bis-Regelung“ ein einheitliches städtebauliches Bild erreicht werden. Somit kann gewährleistet werden, dass entlang der Straßenzüge keine zu großen Unterschiede in den Gebäudehöhen bestehen. Gleichzeitig wird mit einer definierten Obergrenze das historische Stadtbild bewahrt und überdimensionierten Gebäuden entgegengewirkt.

### 5.3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)

#### **Festsetzung**

Im Mischgebiet MI „A“ wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

#### **Erklärung / Begründung**

Mit der Bauweise wird festgelegt, wie bauliche Anlagen auf den Grundstücksflächen anzuordnen sind. Die BauNVO unterscheidet dabei folgende Bauweisen:

- offene Bauweise: Gebäude mit einer Länge bis 50 m sind mit Grenzabstand zu errichten
- geschlossene Bauweise: Gebäude werden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet
- abweichende Bauweise: Bauweise ist weder als offen noch als geschlossen zu bezeichnen

In der Schankstraße gibt es aktuell schon eine historisch gewachsene geschlossene Bauweise. Diese soll bei der Schließung der Baulücke wieder hergestellt werden.

### 5.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO)

#### **Festsetzung**

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.

Ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen von max. 0,5 m kann zugelassen werden. Diese Gebäudeteile sind dabei näher definiert: es handelt sich dabei um Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Terrassen, Loggien sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in

den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstands-flächen) zulässig sind oder zugelassen werden können.

### **Erklärung / Begründung**

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert, die bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden dürfen. Die Festsetzung einer Baulinie bzw. Baugrenze bedeutet gem. der Definition gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO:

*Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Im Bebauungsplan können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden.*

*„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“*

Durch die Anordnung von Baugrenzen und Baulinien werden gestalterische und raumwirksame Akzente gesetzt.

Zur Straßenraumbildung werden innerhalb des Plangebietes entlang der Schankstraße Baulinien festgesetzt. Aufgrund der geschlossenen Bauweise ist hier die einheitliche Gebäudeflucht entlang der Schankstraße stadtbildprägend.

In den Blockinnenbereichen und rückwärtigen Gebäudeseiten reicht die Festsetzung von Baugrenzen aus, um eine geordnete Struktur zu erreichen, da diese von den Straßen aus nicht einsehbar sind. Hier wird den jeweiligen Grundstückseigentümern ein gewisser Spielraum zur Bebauung des Grundstücks ermöglicht.

## 5.5 VERKEHR

### **5.5.1 Verkehrliche Konzeption**

#### **Verkehrsanbindung des Plangebietes**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Schankstraße, die eine der wichtigsten innerörtlichen Verbindungsstraßen Merzigs darstellt.

#### **Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr soll über Stellplätze auf den Grundstücken sowie auf vorhandenen Parkplätzen im Straßenraum der Schankstraße sowie im Umfeld des Plangebietes gesichert werden.

#### **ÖPNV**

Die Innenstadt von Merzig wird durch ein dichtes ÖPNV-Netz geprägt. Im Umfeld des Plangebietes gibt es zahlreiche Bushaltestellen, die von einer Vielzahl von Buslinien mit verschiedenen Destinationen angefahren werden. Die nächstgelegenen Haltestellen sind die am neuen Rathaus Merzig in der Brauerstraße sowie vor der Kreissparkasse in der Schankstraße

Der Bahnhof der Kreisstadt Merzig ist in etwa einen halben Kilometer (fußläufige Verbindung) vom Plangebiet entfernt.

#### **Fußläufige Anbindung**

Fußgänger und Radfahrer erreichen das Plangebiet über straßenbegleitende Fußwege entlang der Schankstraße.

### **5.5.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption**

Für den Themenbereich Verkehr trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

### **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsflächen sind im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Garagen und Carports sind mit einem Flachdach sowie einer Dachbegrünung zu versehen.

Für Wohneinheiten des sozialen Wohnungsbaus sind pro Wohneinheit im Bauantrag 0,3 Stellplätze nachzuweisen, für alle anderen Wohneinheiten sind pro Wohneinheit im Bauantrag 0,7 Stellplätze nachzuweisen.

## 5.6 VER- UND ENTSORGUNG

### **5.6.1 Allgemeine Konzeption**

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Wasser und Energie ist sicherzustellen und mit den entsprechenden Versorgungsträgern abzuklären. Ebenso ist eine schadlose und umweltschonende Beseitigung der anfallenden Abwässer zu gewährleisten.

#### **Wasser-, Strom- und Gasversorgung sowie Abwasserentsorgung**

Da das Plangebiet bereits bebaut und somit erschlossen ist, sind entsprechende Anschlüsse zur Wasser-, Strom-, und Gasversorgung sowie die Abwasserentsorgung vorhanden. Grundversorger für Strom, Gas und Wasser sind die Stadtwerke Merzig. Träger der innerörtlichen Abwasserentsorgung ist der Betrieb für innerörtliche Abwasserentsorgung der Stadt Merzig.

### **5.6.2 Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung**

Für den Themenbereich Ver- und Entsorgung trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

#### **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

Gem. § 14 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zu Ableitung von Abwasser dienen, sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

Im gesamten Geltungsbereich sind Flächen für Elektrotankstellen zulässig.

## 5.7 GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

### **5.7.1 Hochwasserangepasste Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)**

#### **Festsetzung**

Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB

In dem im Plan gekennzeichneten Gebiet dürfen Gebäude nur in hochwasserangepasster Bauweise errichtet werden.

#### **Erklärung / Begründung**

Die Notwendigkeit dieser Festsetzung ergibt sich aus der Lage im Hochwasserrisikogebiet und den in Kapitel 4.3.2 erläuterten rechtlichen Sachverhalte.

## **5.7.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

### **Festsetzung**

Im Plangebiet sind je 10 Gebäudebrüternisthilfen und 3 Siedlungsfledermausnisthilfen anzubringen.

### **Erklärung / Begründung**

Durch den Abbruch der Bestandsgebäude wurden mehrere Brutplätze von Mauerseglern und Haussperlingen vernichtet, ohne dass eine erforderliche Ausnahmegenehmigung nach §45 BNatSchG seitens der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegen hat.

Um diesen Umstand zu heilen, sind nach Forderung des LUA in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Maßnahmen für den Artenschutz (je 10 Gebäudebrüternisthilfen und 3 Siedlungsfledermausnisthilfen) zu treffen.

## 5.8 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 LBO)

### **Dachflächen**

Die nicht als Dachterrassen oder energetisch genutzten Dachflächen sind mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Zu verwenden ist eine naturnahe Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Bei intensiver Dachbegrünung ist eine zusätzliche Bewässerung zulässig. Um die Dachflächen optimal nutzen zu können ist bei Satteldächern eine Dachneigung von maximal 30° Grad zulässig, flachgeneigte Pultdächer sollten max. 15° Grad Dachneigung aufweisen.

### **Nutzung regenerativer Energien**

Wärmeerzeuger auf Basis erneuerbarer Energien sind einzusetzen. Solarenergie soll mit Hilfe von thermischen Solaranlagen und/oder Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung genutzt werden. Mindestens 30% der Dachfläche sind mit Solar oder PV auszulegen. In die Berechnung werden Garagenflächen mit einbezogen.

## 5.9 KENNZEICHNUNG (§ 9 ABS. 5 NR. 3 BAUGB)

Kennzeichnungen sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen, sondern Hinweise auf Besonderheiten (insbesondere der Baugrundverhältnisse), deren Kenntnis für das Verständnis des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen wie auch für die Vorbereitung und Genehmigung von Vorhaben notwendig ist. Bauherren und Baugenehmigungsbehörden sollen frühzeitig auf Probleme hingewiesen werden, die im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus haben Kennzeichnungen eine Warnfunktion, da auf potenziell gefährdende Einwirkungen hingewiesen wird.

### **5.9.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Altlastenstandorte (Auszug aus dem Kataster des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz). Diese sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Bei den gekennzeichneten Standorten handelt es sich um folgende Altlastenstandorte (entsprechend Nummerierung in der Planzeichnung):

MZG\_3497: Schäfer & Bautz GmbH, Schankstraße 38-40

## 5.10 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

In die verbindliche Bauleitplanung sind Festsetzungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen sind, nachrichtlich zu übernehmen. Gleiches gilt für Denkmäler nach Landesrecht. Solche Festsetzungen sind getroffen, wenn sie mit Außenwirkung rechtsverbindlich sind und für sich aus ihrer eigenen Rechtsgrundlage heraus gelten, ohne dass sie einer Festsetzung im Bebauungsplan bedürfen.

Nachrichtliche Übernahmen brauchen nur in einem Umfang zu erfolgen, soweit sie zum Verständnis des Bebauungsplanes oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Folgende nachrichtlichen Übernahmen werden daher in den Bebauungsplan übernommen:

### 5.10.1 Hochwasserrisikogebiet

Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich teilweise innerhalb des Risikogebietes der Saar / Rückstaubereich Seffersbach, d.h. die Flächen werden bei extremen Hochwasserereignissen geflutet. In diesem Fall können sich gem. Hochwassergefahrenkarten Wasserstände bis 1,00 m über GOK einstellen.

## 5.11 HINWEISE

Die Hinweise beinhalten die im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplans zu beachtenden Aspekte, welche keinen Festsetzungscharakter haben bzw. aufgrund anderer Vorschriften, Normen etc. beachtlich sind. Auch ohne Festsetzungscharakter wird auf die Beachtung nachdrücklich hingewiesen. Die Hinweise werden aus dem bestehenden Bebauungsplan „Merzig Innenstadt Süd“ übernommen, sofern diese auch für das Plangebiet von Relevanz sind.

### 5.11.1 Munitionsgefahren

Im Planungsbereich des Bebauungsplans wurden nach Auswertung der verfügbaren Luftbilder seitens des Landespolizeipräsidiums – LPP 124 Kampfmittelbeseitigungsdienst – Bombardierungen und Artilleriebeschuss durch die alliierten Luftstreitkräfte festgestellt. Eine konkrete Luftbilddauswertung ist Objektbezogen vor einer geplanten Baumaßnahme anzufragen.

### 5.11.2 Bahnanlagen

Es ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen geltend gemacht werden, welche über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen.

### 5.11.3 Telekommunikationslinien

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdisches Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

### 5.11.4 Fernmeldekabel und Erdkabeltrassen

Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten in der Nähe der Versorgungsleitung der VSE Verteilnetz GmbH (hier: Fernmeldekabel Merzig, Fernmeldedienstgebäude – Betriebsstelle Merzig, FK 10) sowie der

LWL-Erdkabeltrassen sind in jedem Fall örtliche Einweisungen durch die VSE Verteilnetz GmbH bzw. VSE NET GmbH erforderlich.

Eine Verlegung des Kabels ist grundsätzlich möglich, bedarf aber einer vorherigen Zustimmung durch die VSE Verteilnetz GmbH bzw. VSE NET GmbH.

Eventuell erforderliche Sicherungs-, Umlegungs- und Reparaturmaßnahmen gehen zu Lasten des Verursachers.

#### **5.11.5 Trinkwasserverordnung**

Die Vorgaben nach § 13 Abs. 4 sowie § 17 Abs. 2 der Trinkwasserverordnung sind zu beachten.

#### **5.11.6 Entwässerungskonzept**

Bei der Neubebauung von Grundstücken ist auf die Einhaltung der Vorgaben des § 49a Saarländisches Wassergesetz (Beseitigung von Niederschlagswasser) zu achten.

Die mechanisch-biologische Reinigung des Schmutzwassers erfolgt in der Kläranlage Merzig unter Einbehaltung der im Anhang 1 der Abwasserverordnung vom 15. Oktober 2002 maßgebenden Anforderungen.

#### **5.11.7 Fassadenbegrünung / Dachbegrünung**

Um eine ökologische Stadtentwicklung zu fördern, soll im Rahmen von Gebäudesanierungen sowie –neubauten, wenn baulich möglich, eine Dach- und Fassadenbegrünung vorgenommen werden.

#### **5.11.8 Denkmalschutz**

Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 SDschG) und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 SDschG) wird hingewiesen.

## **6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG**

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kreisstadt Merzig als Planungsträger bei der Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Stadt 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
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

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.

## 6.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### **6.1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung**

Die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine zentrale Aufgabe der Bauleitplanung. Daher ist zu prüfen, ob von den im Plangebiet zulässigen Nutzungen unzumutbare Beeinträchtigungen für die angrenzende Bebauung zu erwarten sind.

Da im Bebauungsplan die Festsetzung der Mischnutzung unverändert beibehalten wurde, sind auch keine Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu erwarten.

### **6.1.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schließung einer Baulücke geschaffen. Für die im Zuge des Abrisses weggefallenen Wohneinheiten wird hierdurch ein Ersatz geschaffen. Somit leistet der Bebauungsplan einen erheblichen Beitrag zur Wohnraumversorgung der Bevölkerung der Kreisstadt Merzig, was sich wiederum langfristig ggf. positiv auf den Erhalt stabiler Bevölkerungsgruppen auswirken kann.

### **6.1.3 Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche**

Am Orts- und Stadtbild des Plangebietes wird sich durch den Bebauungsplan nichts grundlegend ändern. Es wird lediglich die geschlossene Bauweise entlang der Schankstraße wieder hergestellt und damit die unattraktive Baulücke geschlossen. Durch die Änderung der Zulässigkeit der Vollgeschosszahlen sind keine Auswirkungen zu erwarten, da der Charakter der Höhenentwicklung in der Schankstraße bewahrt wird.

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

Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege, einschließlich des Themas Artenschutz werden durch die Teiländerung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Für die weggefallenen Strukturen für Gebäudebrüter und Siedlungsfledermäuse werden im Bebauungsplan entsprechende Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

### **6.1.5 Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,**

Wie beschrieben liegt das Plangebiet im Bereich eines Hochwasserrisikogebietes. Durch die Festsetzung einer hochwasserangepassten Bauweise und die nachrichtliche Übernahme des Risikogebietes in den Bebauungsplan wird hier Hochwasservorsorge getroffen.

### **6.1.6 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange**

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

## 6.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS

Gemäß dem im BauGB verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in die vorliegende Bebauungsplan-Änderung eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

### 6.2.1 Argumente für die Änderung des Bebauungsplans

Folgende Argumente sprechen für die Änderung des Bebauungsplanes:

- Durch die Schließung der Baulücke wird das ursprüngliche Stadtbild wieder hergestellt und eine Aufwertung der Innenstadt von Merzig erreicht.

### 6.2.2 Argumente gegen die Änderung des Bebauungsplanes

Derzeit sind keine Argumente bekannt, die gegen die Änderung des Bebauungsplanes sprechen.

## 6.3 FAZIT

Die Kreisstadt Merzig hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt. Da die Argumente für die Realisierung eindeutig überwiegen, kommt die Kreisstadt Merzig zu dem Ergebnis, den Teiländerung des Bebauungsplanes „Innenstadt Merzig Süd“ im Bereich Schankstraße 32 – 42 zu realisieren.

Aufgestellt: Homburg, den 12.08.2024

ARGUS CONCEPT GmbH

Thomas Eisenhut