

Mehrgenerationenwohnen Saarfelser Straße

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Menningen



Quelle: Bochem.Schmidt Architekten PartGmbB

26.08.2021, SATZUNG

KERN
PLAN

Mehrgenerationenwohnen Saarfelser Straße

Im Auftrag der:

MeGeDo eG
Mehrgenerationendorf Genossenschaft für
selbstbestimmtes und nachbarschaftliches Wohnen
Menningerstraße 69
66663 Merzig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Kreisstadt Merzig:

Kreisstadt Merzig
Brauerstraße 5
66663 Merzig

Stand: 26.08.2021, Satzung

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter

Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektbearbeitung:

Daniel Steffes, M.A. Geograph

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Das Projekt	11
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	14
Auswirkungen der Planung, Abwägung	17

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Vorhabenträgerin, die Firma MeGeDo eG plant in der Kreisstadt Merzig, im Stadtteil Menningen die Errichtung einer Wohnanlage für Mehrgenerationenwohnen mit insgesamt 11 Wohneinheiten, Arztpraxis und Café.

Das Plangebiet befindet sich inmitten des Siedlungskörpers des Stadtteils Menningen, entlang der Saarfelser Straße. Die Bestandsgebäude wurden bereits rückgebaut. Es handelt sich somit um eine unbebaute Freifläche in integrierter Stadtteillage.

Die Erschließung der Fläche ist über die Saarfelser Straße gesichert. Die erforderlichen Stellplätze können vollständig auf dem Grundstück organisiert werden. Auf der gegenüberliegenden Seite der Saarfelser Straße ist zudem die Anlage weiterer Stellplätze für Besucher vorgesehen.

Der Standort ist für die vorgesehene Nutzung sehr gut geeignet, da die Umgebung ebenfalls von Wohnnutzungen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Nutzungen geprägt ist.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Plangebiets nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortssteile). Auf dieser Grundlage kann die geplante Bebauung jedoch nicht realisiert werden. Um für das Plangebiet eine Vorhabenzulässigkeit herzustellen, ist daher die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan erforderlich.

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Mehrgenerationenwohnen Saarfelser Straße“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3.400 m².

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan Gesellschaft

für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 m² weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 3.400 m² in Anspruch nimmt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft ebenfalls zu.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BlmSchG zu beachten sind.

Damit sind die in § 13 a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten demnach die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und

3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig stellt für das Gebiet eine Wohnbaufläche dar. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist damit nicht erfüllt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Voraussetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

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

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der eine umfassende Gesamtbeschreibung des Vorhabens enthält, ist von dem Vorhabenträger zu erarbeiten, der Kommune vorzulegen und abzustimmen.
- Der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Kreisstadt abgestimmten Planes 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 selbstständig.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt inmitten des Siedlungskörpers des Stadtteils Menningen, entlang der Saarfelser Straße.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Westen, Norden und Osten durch Wohnbebauung und den angrenzenden privaten Grün- und Freiflächen der der Bebauung der Saarfelser Straße,
- im Süden durch mit vereinzelten Gehölzstrukturen versehene Grünflächen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin bzw. ist diese vertraglich gesichert. Aufgrund dessen ist von einer zügigen Realisierung der Planung auszugehen.

Der nördlich der Saarfelser Straße gelegene Teilbereich stellt sich als Stellplatzfläche dar. Das bestehende Wohnhaus südlich der Saarfelser Straße wurde bereits rückgebaut. Eine Grünfläche mit vereinzelten Gehölzstrukturen bildet den südlichen Teilbereich des Plangebietes.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist durch Wohn- und das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen mit privaten Grün- und Freiflächen geprägt.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet weist trotz seiner geringen Größe eine bewegte Topografie auf. Das Gelände steigt von Norden nach Süden um mehrere Meter an. Die Topografie hat somit Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Für eine zweckmäßige Nutzung werden Geländemodellierungen und Stützmauern erforderlich sein. Aufgrund der ausgeprägten Topografie sind in der vorliegenden Planung Regelungen zu treffen, die diese notwendigen Stützmauern und Geländemodellierungen legitimieren.

Verkehrsanbindung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Saarfelser Straße, welche das Plangebiet im weiteren Verlauf an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz anschließt. Weitere Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.



Orthophoto mit Lage des Plangebietes (weiße Balkenlinie); ohne Maßstab; Quelle: LVGL, ZORA; Bearbeitung: Kernplan

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und damit Anschlusspunkte sind in der unmittelbaren Umgebung (Saarfelser Straße) bereits vorhanden.

Das Plangebiet kann im modifizierten Mischsystem entwässert werden. Das Plangebiet war bereits vor 1999 bebaut. Der § 49 a SWG ist nicht anzuwenden.

Der nächste Vorfluter (Ohligs Bach) befindet sich ca. 340 m nördlich des Plangebietes und ist damit für eine direkte Einleitung des Niederschlagswassers ungeeignet.

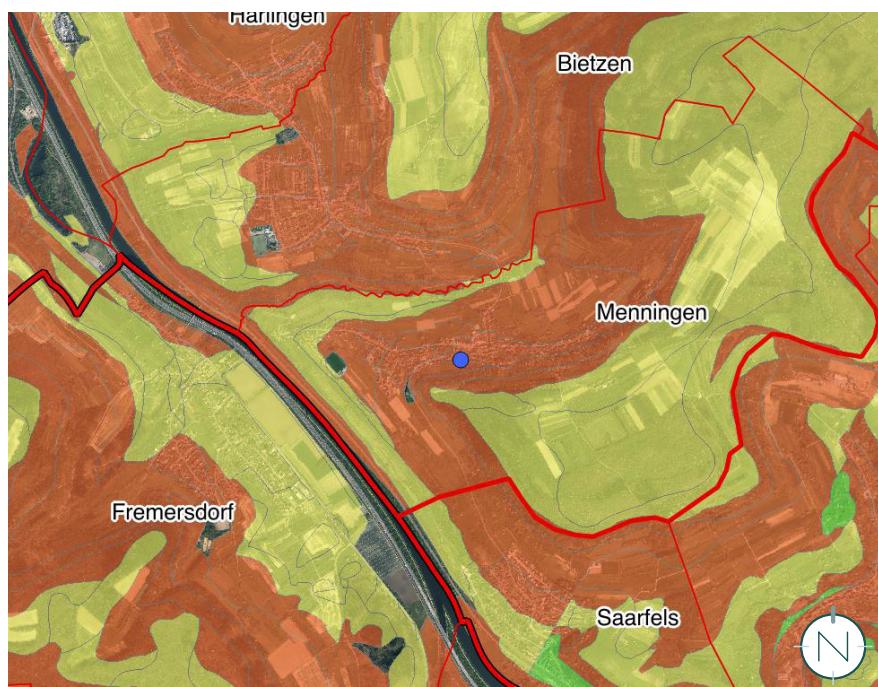
Gem. des Kartendienstes zur potenziellen Versickerungseignung ist der Geltungsbereich für eine Versickerung nicht geeignet.

(Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 15.04.2021)

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.



Blick in das Plangebiet von Westen mit angrenzender Bebauung der Saarfelser Straße im Hintergrund



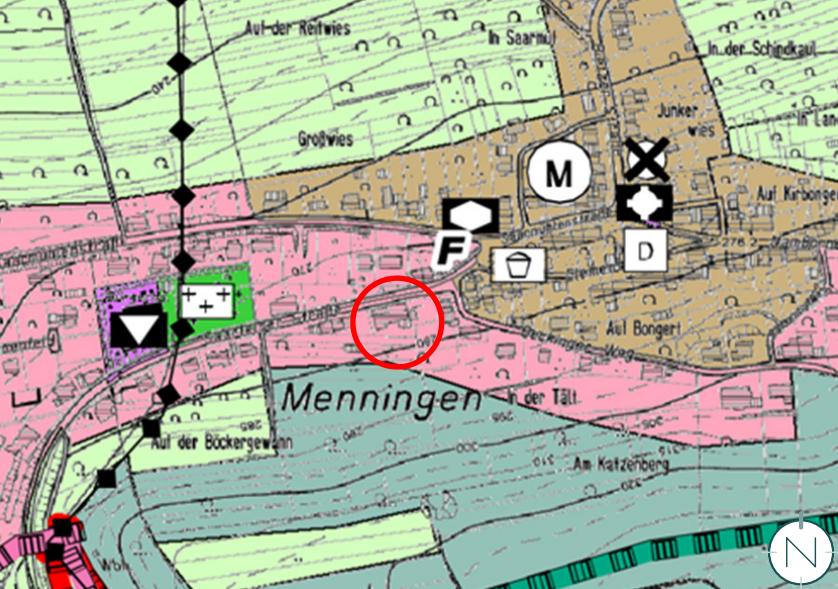
Versickerungsfähigkeit des Bodens (blau = Plangebiet, grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet); Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 15.04.2021

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum
Vorranggebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> (Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich; Siedlungsentwicklungen sollen sich ihrer städtebaulichen Struktur und Dimensionierung nach in das Stadt- und Landschaftsbild einpassen: erfüllt (Z 32) Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen statt Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen: erfüllt nördlicher Teilbereich nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche (entspricht dem Planvorhaben) keine Restriktionen für das Vorhaben
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> Baureifmachung für zweckentsprechende Nutzung des Gebietes Einrichtungen für betreutes Wohnen, Seniorenwohnheime oder vergleichbare Einrichtungen gelten nicht als Wohnungen im Sinne dieses Landesentwicklungsplanes, insoweit gibt es keine Anrechnung auf den Wohnungsbedarf. Nachverdichtung einer ungenutzten Brachfläche keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebotes
Landschaftsprogramm	keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Naturpark	Lage im Naturpark Saar-Hunsrück: aufgrund der Lage des Geltungsbereiches im Siedlungszusammenhang sowie der fehlenden nennenswerten Bedeutung des Gebietes für Landschaftsbild und Erholung stellt dies kein Widerspruch dar
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks, Biosphärenreservate	nicht betroffen
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Arten im direkten Umfeld des Geltungsbereiches: mit Ausnahme eines Nachweises des Großen Abendseglers (M. Utesch, 2005) keine Fundorte von unter den besonderen Artenschutz n. § 44 BNatSchG fallenden Arten gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) innerhalb eines 1km-Radius, allerdings zahlreiche wertgebenden Pflanzenarten, v.a. Orchideen im nahegelegene NATURA 2000-Gebiet/NSG Wolferskopf keine Arten oder Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) betroffen

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • keine n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope betroffen • keine Lebensraumtypen n. Anh. 1, FFH-Richtlinie betroffen; nächstgelegene Fläche (FFH-LRT 6510 C) im südlich angrenzenden Grünland, Beeinträchtigung durch das Vorhaben ist auszuschließen
Allgemeiner und besonderer Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen	Da von dem Planvorhaben einzelne Bäume und Sträucher betroffen sind, ist der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere zu beachten, d.h. die notwendigen Rodungen dürfen nur außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden.
Besonderer Artenschutz (§§19 und 44 BNatSchG)	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p>	<p>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Geltungsbereich liegt innerhalb der Ortslage von Menningen und umfasst ein ehemaliges Wohngrundstück (Reihenhausgruppe aus 3 Wohngebäuden) an der Saarfelser Str. in Hanglage • die Bestandsgebäude wurden bereits zurückgebaut, das geschotterte Bauplanum wurde gegenüber dem Hang sauber abgeböscht • alle Gehölze im Bereich des Baufensters (im Orthophoto von 2017 sind einzelne Solitäre erkennbar) wurden entfernt, dieser Bereich wird aktuell von lückiger Rudealvegetation eingenommen • der obere Hangbereich ist Teil einer angrenzenden Obstwiesenbrache, auf der sich lediglich 2 mittelalte freistehende Obstbäume, ein älterer, mit Holunder und Weißdorn eingewachsener Obstbaum und ein weiterer junger Obstbaum befinden • die Wiesenbrache weist mit <i>Arrhenatherum elatius</i> und <i>Daucus carota</i> (erkennbar an den vorjährigen Hochstengeln) nur rudimentär das Kennartenspektrum der mageren Flachlandmähwiesen auf, der Geltungsbereich endet an der Formschnitthecke eines Privatgrundstückes • am südwestlichen Rand schließt an den Geltungsbereich eine Grünlandfläche an, diese wurde im Rahmen der OBK 2017 als FFH-Lebensraum 6510 im Erhaltungszustand C erfasst; dieser Flächenanteil wurde aus dem Geltungsbereich ausgeschlossen, ebenso ein abgestorbener Obstbaum mit abplattenden Rindenpartien, die grundsätzlich als Fledermausquartier oder auch als Brutplatz z.B. für den Gartenbaumläufer geeignet sind (eine Prüfung der z.T. weit abstehenden Platten ergab keine Hinweise auf eine diesbezgl. Nutzung, der Ablösungsprozess ist bereits weit fortgeschritten) • eingeschlossen in den Geltungsbereich ist eine spitz zulaufende, als Stellplatz genutzte, Restparzelle auf der gegenüberliegenden Straßenseite <p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage innerhalb der bebauten Ortslage von Menningen • mäßig stark befahrene Saarfelser Straße • reduzierte Habitatfunktionen im Bereich der rückgebauten Gebäude <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Planungsfläche bis auf einen eingewachsenen Obstbaum, 2 mittelalte Obstbäume, einen neu gepflanzten Obstbaum und einen Schwarzdornstrauch gehölzfrei, daher nur wenige Brutmöglichkeiten für Gehölzbrüter • die Obstbäume weisen keine Stammhöhlen oder sonstige quartetaugliche Strukturen auf • ansonsten nur eingeschränkte Habitatfunktionen (geschotterte Rückbaufläche) und arme floristische Ausstattung der kleinflächige Wiesenbrache • Fläche daher auch als Teillebensraum (Vögel, evtl. Fledermäuse) von geringer Bedeutung

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> da die Gebäude bereits zurückgebaut wurden, kann eine Aussage über eventuell vorkommende Gebäudebrüter oder quartiernehmende Fledermäuse nicht getroffen werden weitere planungsrelevante Arten sind aufgrund der Habitatausstattung und der Siedlungslage nicht zu erwarten <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> Avifauna: die Fläche bietet lediglich im Bereich des eingewachsenen Ostbaumes Brutmöglichkeiten für Gehölzbrüter, die beiden freistehenden Obstbäume sind aufgrund des geringvolumigen und lückigen Kronengerüstes kaum geeignet denkbar ist eine eingeschränkte Teillebensraumnutzung durch störresistente Siedlungsarten für die potenziell vorkommenden Arten kann in Bezug auf die Fortpflanzungsstätten daher eine Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 vorausgesetzt werden, d.h. es ist davon auszugehen, dass diese Arten aufgrund ihres weiten Lebensraumspektrums in der Lage sind, vergleichsweise einfach andere Standorte zu besiedeln oder auf diese auszuweichen, so dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist Fledermäuse: Quartiere können auf der Fläche ausgeschlossen werden, mit jagen den siedlungstypischen Arten (Zwerg-, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler u.a.) ist zu rechnen, wobei die Qualität der Planungsfläche als Jagdgebiet nicht über die des umgebenden Siedlungsraumes hinausgeht; mit dem Bau neuer Gebäude besteht zumindest die Möglichkeit, neue Quartiere zur Verfügung zu stellen <p>Artenschutzrechtlich begründete Vermeidungsmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> zur Vermeidung der Tötung von nistenden Vögeln sind im Fall der Entfernung der Gehölze die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5 BNatSchG einzuhalten damit kann ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vermieden werden <p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht direkt betroffen, Beschatungseffekte auf den nach Süden unmittelbar angrenzenden LRT (ungünstiger Erhaltungszustand) ist aufgrund der Hanglage und Exposition sowie die Lage der Baufenster auszuschließen da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: Wohnbaufläche</p> <p>Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt</p> <p>Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.</p>
	 <p>Quelle: Kreisstadt Merzig</p>
Bebauungsplan	Nicht vorhanden, aktuell nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu beurteilen

Das Projekt

Berücksichtigung von Standortalternativen

Der Vorhabenträger ist mit konkreten Planungsabsichten für die Entwicklung des Grundstückes an die Kreisstadt Merzig herangetreten.

Die Inanspruchnahme anderer Flächen im Außenbereich werden dadurch vermieden.

Zentrales Ziel des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung des Siedlungskörpers des Stadtteils Menningen durch eine Wohnanlage für Mehrgenerationenwohnen. Für diese Nutzung gibt es in zentraler Lage Bedarf. Eine Betrachtung von Planungsalternativen kann aus folgenden Gründen außen vor bleiben:

- bei der vorgesehenen Nutzung „Mehrgenerationenwohnen“ handelt es sich um eine besondere Form des Wohnens, die einen geringen Störgrad aufweist.

Durch die geplante Entwicklung des Grundstückes wird die Kreisstadt Merzig der anhaltenden Nachfrage nach speziellen Einrichtungen für das soziale Miteinander und gemeinschaftliche Zusammenleben gerecht,

- dem integrativen Gedanken dieser besonderen Wohnanlage kann nur in integrierter Lage adäquat Rechnung getragen werden,
- durch die Realisierung des Planvorhabens wird eine innerörtliche Potenzialfläche in integrierter Lage revitalisiert und entwickelt,
- aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer lückenlosen und zügigen Entwicklung und Realisierung auszugehen, damit Vermeidung zusätzlicher Baulücken,
- die Umgebung ist hier überwiegend von Wohn- und das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen geprägt. Somit sind weder vom Plangebiet auf die Umgebungs Nutzung noch von der Um-

gebung auf das Plangebiet nachteilige Auswirkungen zu erwarten,

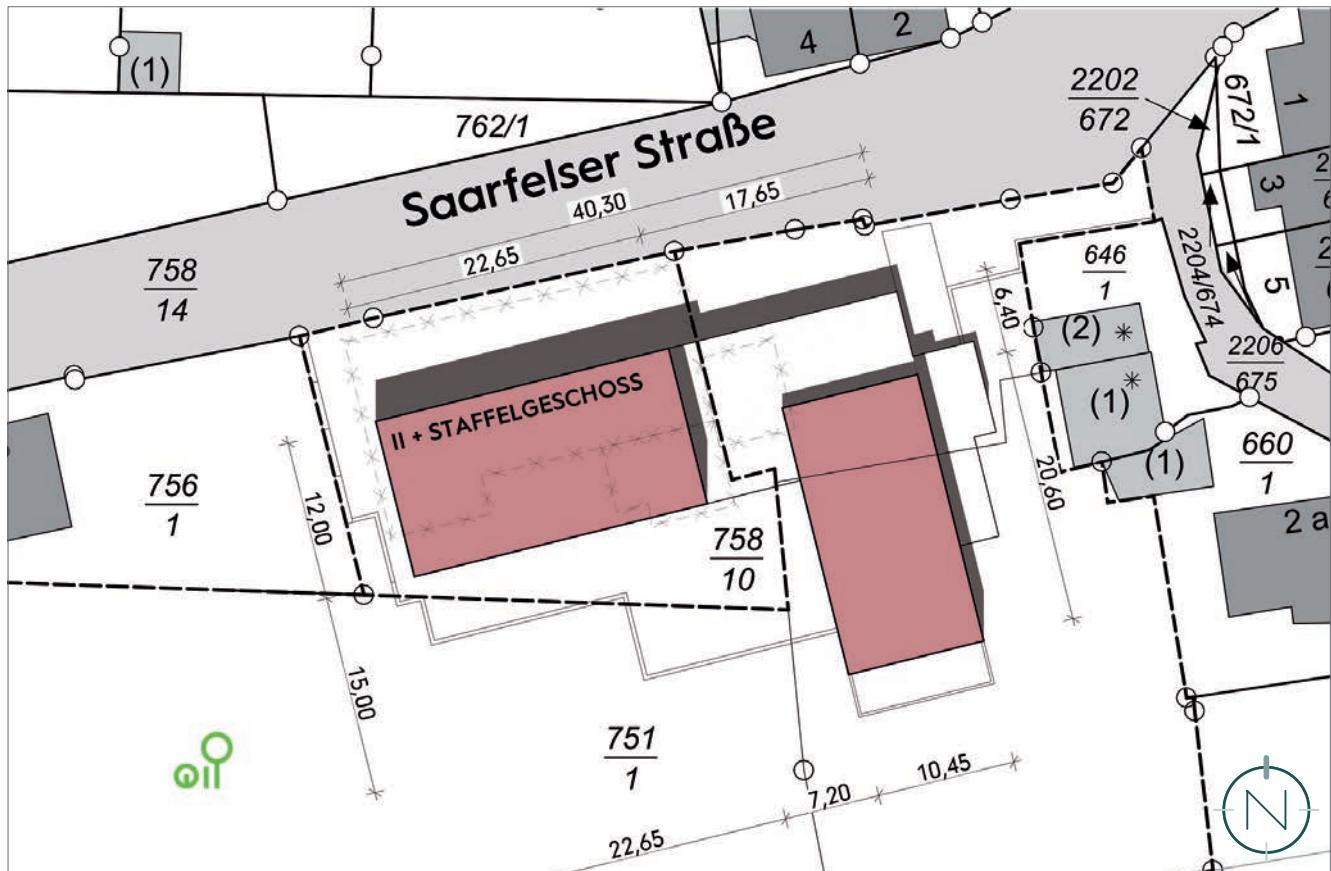
- das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

Städtebauliche Konzeption

„Die MeGeDo eG fördert insbesondere Wohnformen, bei denen das gemeinschaftliche Zusammenleben im Fokus steht.“

Die in Menningen geplante Wohnanlage umfasst drei Geschosse, die über ein zentrales Treppenhaus mit Aufzug und daran angeschlossene Laubengänge erschlossen werden. Insgesamt sind 11 Wohneinheiten vorgesehen.

Die barrierefreien und teils sogar rollstuhlgerechten Wohnungen sowie ein Gemeinschaftsraum verteilen sich über Erd- und Obergeschoss. Im Untergeschoss sind Nebenräume wie der Technikraum und Abstellräume für die jeweiligen Wohnungen



Vorhaben- und Erschließungsplan, ohne Maßstab; Quelle: BOCHEM.SCHMIDT ARCHITEKTEN PartGmbB; Stand: 16.03.2021



Ansicht Nord; ohne Maßstab; Quelle: BOCHEM.SCHMIDT ARCHITEKTEN PartGmbB; Stand: 16.03.2021



Ansicht West; ohne Maßstab; Quelle: BOCHEM.SCHMIDT ARCHITEKTEN PartGmbB; Stand: 16.03.2021



Visualisierung Nordwesten; ohne Maßstab; Quelle: BOCHEM.SCHMIDT ARCHITEKTEN PartGmbB; Stand: 16.03.2021

sowie ein Café und eine Arztpraxis vorgesehen.

Die Wohnungsgrößen reichen von 45-85m². Alle Wohnungen verfügen über einen eigenen Freisitz in Form einer Loggia. Der im Erdgeschoss angeordnete Hof soll einen Ort der Begegnung und gemeinschaftlichen Ge-

staltung bieten und somit für ein soziales Miteinander sorgen.

Eine Besonderheit der hier geplanten Wohnform ist es, auch körperlich oder kognitiv eingeschränkten Personen einen selbstbestimmten Alltag zu ermöglichen. Bei Bedarf an Hilfe oder Unterstützung zur Bewälti-

gung täglicher Aufgaben werden ambulante Pflege und hauswirtschaftliche Dienstleistungen vermittelt.

Bei der Verwirklichung Ihrer Projekte stellt die MeGeDo eG hohe Ansprüche an Nachhaltigkeit. So ist auch bei der Wohnanlage

in Menningen die Einhaltung des Niedrig-energiestandards beabsichtigt.

Aufgrund der Mischnutzung aus Wohnen, Arztpraxis und Café muss eine Vielzahl an Stellplätzen nachgewiesen werden. Diese werden alle innerhalb des Geltungsbereichs angeordnet und liegen somit in unmittelbarer Nähe zum Objekt. Bei der Erstellung der Flächen wird die Verwendung eines ökologischen und versickerungsfähigen Pflasters bevorzugt.

Zur Realisierung eines ansprechenden Außenraums sollen im Bereich der Stellplätze und Eingänge hochstämmige Bäume und Hecken gepflanzt werden. Um die Durchgrünung zu komplementieren, spielt auch die extensive Begrünung der Flachdachflächen eine bedeutende Rolle.“

(Quelle: BOCHEM.SCHMIDT ARCHITEKTEN PartGmbB)

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gibt einen Rahmen vor (z.B. durch die Ausweisung des Baugebietes). Die bauliche Zulässigkeit wird im Detail mithilfe des § 9 Abs. 2 BauGB und dem Durchführungsvertrag auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebene Vorhaben beschränkt.

Auf diese Weise sind Änderungen der geplanten Nutzung möglich, ohne dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Änderungsverfahren durchlaufen muss.

Art der baulichen Nutzung

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet, hier: „Mehrgenerationenwohnen“

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll den Bau einer Wohnanlage für Mehrgenerationenwohnen ermöglichen.

Als Art der baulichen Nutzung wird aus diesem Grund ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Mehrgenerationenwohnen“ festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen die planungs-

rechtliche Realisierung der geplanten Nutzung. Damit wird dem bestehenden Bedarf in der Kreisstadt Merzig nach einer solchen Einrichtung Rechnung getragen.

Gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplanes soll an diesem Standort eine Wohnanlage für Mehrgenerationenwohnen mit Arztpraxis und Café und den jeweils zugehörigen ergänzenden Einrichtungen zulässig sein. Während die Nutzungen im Einzelfall als besondere Formen des Wohnens auch in den Wohngebieten der BauNVO zulässig wären, rechtfertigt die geplante Betriebskonzeption mit dem funktionalen Zusammenhang zwischen Wohnanlage, Arztpraxis und Café sowie den ergänzenden Einrichtungen die Festsetzung als Sondergebiet.

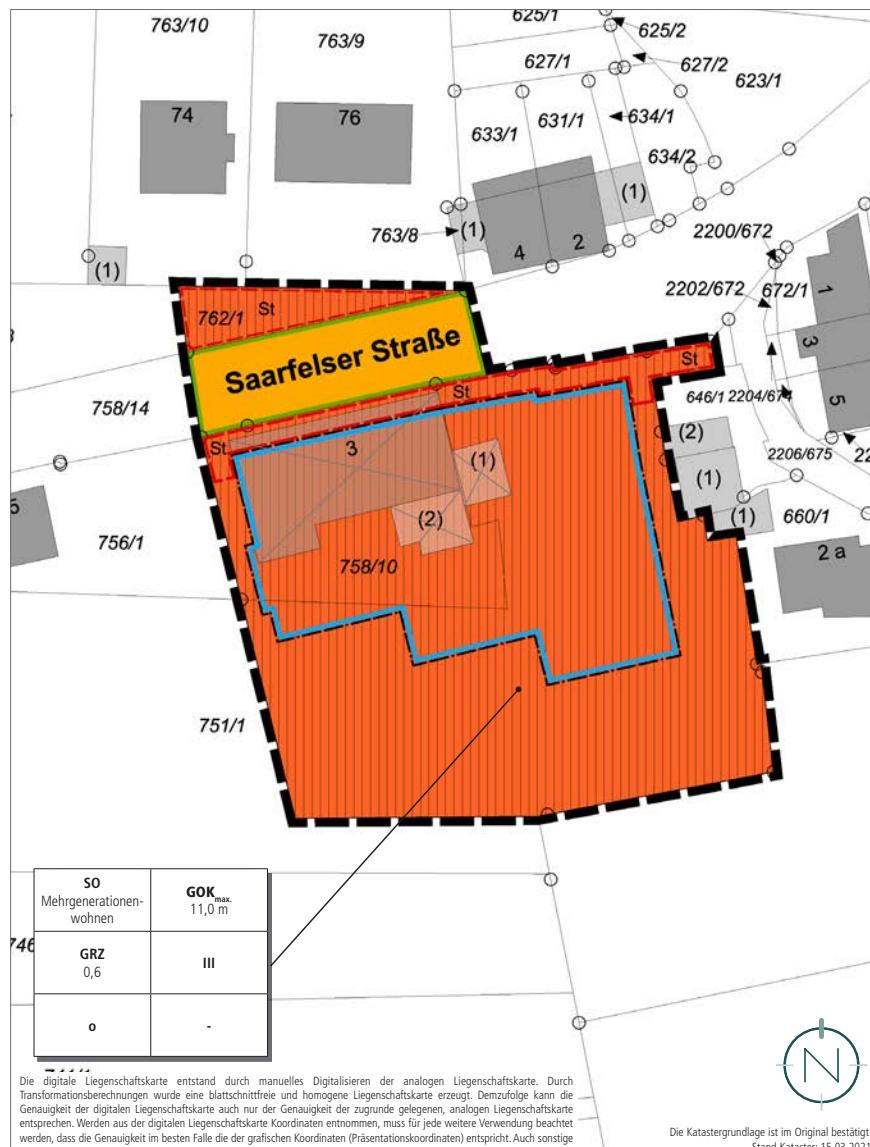
Weitere Nutzungen sind an diesem Standort nicht vorgesehen, weshalb auch die Festsetzung einer Wohnbaufläche nach BauNVO ausscheidet.

Die zulässige Nutzungsart wird detailliert auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes definiert (bei der Erstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen besteht gem. § 12 Abs. 3 BauGB keine Bindung an den abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB).

Durch die exakte Festsetzung der Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten wird eine verträgliche Nutzung des Grundstücks gewährleistet.

Zulässig sind alle Einrichtungen und Anlagen, die für die Realisierung der Wohnanlage für Mehrgenerationenwohnen mit Arztpraxis und Café gemäß dem beschriebenen Konzept notwendig sind.

Andere Nutzungen sind an diesem Standort nicht gewünscht.



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

Maß der baulichen Nutzung

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ)

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 liegt unterhalb der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung in Sondergebieten. Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht der zulässigen Obergrenze in Mischgebieten und wird in Anlehnung an den Bestand der Umgebung festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper zu unterbinden.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der angestrebten Konzeption. Die Festsetzung ermöglicht somit die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung, die Gewährleistung der Entwicklung ortstypischer Bauformen und somit ein harmonisches Einfügen dieser Gebäude in den Bestand. Einer Beeinträchtigung des Stadtbildes wird damit entgegengewirkt.

Zusammen mit der Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen kann durch die Festsetzung der Vollgeschosse insgesamt vermieden werden, dass es durch

eine Ausnutzung der Geschossigkeit (Stafelgeschoss, Kellergeschoss) zu einer unerwünschten Höhenentwicklung kommt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der Gebäudeoberkante exakt geregelt und so auf eine absolute Maximalbegrenzung.

Die festgesetzte Höhe ist aus dem städtebaulichen Konzept abgeleitet. Einer unverhältnismäßigen Höhenentwicklung gegenüber dem Bestand wird durch die Begrenzung auf eine Maximale vorgebeugt.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen ist analog § 18 BauNVO eine eindeutige Bezugshöhe erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen exakt bestimmen zu können. Die Bezugshöhe ist der Festsetzung zu entnehmen.

Die Festsetzung, dass die zulässige Gebäudeoberkante durch technische Aufbauten überschritten werden darf, dient der Gewährleistung des ordnungsgemäßen Betriebs der baulichen Anlage.

Bauweise

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

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen angeordnet werden.

Die Festsetzung der offenen Bauweise ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung mit entsprechenden Abstandsfächern, die im Wesentlichen der Baustruktur der Umgebungsbebauung in offener Bauweise entspricht. Damit wird eine Anpassung des Plangebiets an das typische Stadtgefüge sowie eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung gewährleistet.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3

BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Baugrenzen orientieren sich unter Beachtung geringfügiger Spielräume an der städtebaulichen Konzeption des geplanten Baukörpers.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z. B. Fahrradstellplätze). Die zur Versorgung und Entsorgung des Baugebietes dienenden Anlagen sind analog § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, so weit sie nach Landesrecht in den Abstandsfächern zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Stellplätze).

Flächen für Stellplätze

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung für Stellplätze dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebiets vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Der Stellplatzschlüssel ist den örtlichen Bauvorschriften zu entnehmen. Dieser ist aus stadtplanerischer Sicht ausreichend. Zum Nachweis ausreichender Stellplätze wurde die Fläche auf der gegenüberliegenden Straßenseite ebenfalls als Stellplatzfläche ausgewiesen. Diese ist gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung Saarmühlenstraße 74 und 76 sowie Saarfelser Straße 4 mit einem begrünten Sichtschutz zu umgeben.

Fahrradstellplätze und Nebenanlagen sind aufgrund des geringen Platzbedarfs auch außerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Analog § 9 Abs. Nr. 11 BauGB

Der Bereich der Saarfelser Straße, welcher durch das Plangebiet verläuft wird als Bestand nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zur Vermeidung der Verletzung bzw. Tötung von Individuen wird festgesetzt, dass die gesetzlichen Rodungsfristen nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG einzuhalten sind. Die darüber hinaus festgesetzte Maßnahme dient der Kompensation der im Zuge des Abrisses verloren gegangenen Habitate für Hausperling und Mauersegler.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes in direkter Nachbarschaft zur bereits bestehenden Bebauung (u.a. Wohnbebauung) und der geplanten Versiegelung ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Stadt- und Landschaftsbild erzielt.

Die Festsetzungen dienen insbesondere der Eingrünung der geplanten Wohnanlage mit Arztpraxis und Café sowie der Stellplätze zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und zur Verbesserung der siedlungsökologischen und städtebaulichen Qualität im Plangebiet und dem Einfügen in das Stadtbild.

Darüber hinaus wird durch die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung klimagerecht geplant.

Auf weitergehende Festsetzungen wird verzichtet, da so noch Flexibilität bei der gärtnerischen Anlage verbleibt.

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO)

Für die Bebauungspläne können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild.

Die getroffenen Einschränkungen zu Dachform, Dacheindeckung und Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z. B. grelle Farbtöne) verhindern. Zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas sind die nicht als Dachterrassen oder energetisch genutzten Dachflächen zu begrünen. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit.

Zur Realisierung des Planvorhabens sind Geländemodellierungen in Form von Böschungen, Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Hierdurch wird gewährleistet, dass die bestehende Topografie keine negativen Auswirkungen auf das Planvorhaben haben wird und eine Absicherung des natürlichen Geländes in der ausreichenden Dimensionierung erfolgen kann.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen sind im Plangebiet je zwei Wohneinheiten ein Stellplatz und je 8 - 12 Sitzplätze im Café ein Stellplatz sowie je 20 - 30 qm Praxis-Nutzfläche ein Stellplatz vorgesehen. Zudem ist je Wohneinheit ein Fahrradstellplatz zu errichten. Der vordefinierte Stellplatzbedarf ist aus planerischer Sicht ausreichend.

Die Regeln zur Gestaltung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen sowie anderen unbebauten Flächen auf dem Grundstück, dienen der Wahrung der größtmöglichen ökologischen Qualität der Freianlagengestaltung.

Zur Berücksichtigung der zu erwartenden anhaltenden Entwicklung im Bereich der E-Mobilität sind bedarfsgerecht Ladestationen vorzuhalten.

Durch die Einhausung bzw. sichtgeschützte Aufstellung von Mülltonnen sollen darüber hinaus nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen fügt sich das Vorhaben harmonisch in die Umgebung und angrenzende Bebauung ein.

Auswirkungen der Planung, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune 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 im vorliegenden Fall aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

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

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in die Teilaänderung des Bebauungsplanes eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich das Sondergebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung und in die direkte Nachbarschaft einfügt. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen könnte.

Bei der vorgesehenen Wohnanlage für Mehrgenerationenwohnen handelt es sich um eine besondere Form des Wohnens, die einen geringen Störgrad aufweist.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist ebenfalls von Wohn- und das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen geprägt. Gegenseitige Beeinträchtigungen dieser Nutzungen sind bisher keine bekannt und auch künftig nicht zu erwarten.

Über die bauordnungsrechtlichen Abstandsfächen wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Arbeitsbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben von Kommunen gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt. Mit dem demografischen Wandel wird zudem auch die Nachfrage nach Einrichtungen für Senioren wei-

ter steigen. Zudem besteht Nachfrage nach Pflegeplätzen für jüngere Pflegebedürftige. Beides in Kombination mit sozialem Miteinander und gemeinschaftlichem Zusammenleben.

Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Durch die Nachverdichtung einer untergenutzten Potenzialfläche entsteht eine Wohnanlage für Mehrgenerationenwohnen. Somit wird der bestehenden Nachfrage in Merzig Rechnung getragen.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Stadt- und Landschaftsbildes

Durch die zukunftsfähige Entwicklung des Grundstückes, d. h. den Bau einer Wohnanlage für Mehrgenerationenwohnen mit Arztpaxis und Café sowie durch eine städtebaulich hochwertige architektonische und gestalterische Konzeption wird das Erscheinungsbild des Grundstückes und des direkten Umfeldes städtebaulich und gestalterisch aufgewertet.

Da es sich bei der Wohnanlage für Mehrgenerationenwohnen mit Arztpaxis und Café um eine spezielle Form des Wohnens handelt, ist aufgrund des Betriebskonzeptes ein besonderer Baukörper erforderlich, der sich so nicht direkt aus der Umgebung ableiten lässt. Dennoch wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, die dem begegnen (u. a. Regelung der Gebäudehöhen). Von der Anordnung und Gestaltung der geplanten Baukörper geht somit keine erheblich dominierende Wirkung aus. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen garantiert darüber hinaus ausreichend Freiflächen auf dem Grundstück.

Die vorgesehene Wohnanlage für Mehrgenerationenwohnen mit Arztpaxis und Café weist maximal III Vollgeschosse auf, ist in ihrer Höhe auf eine der Umgebung angepasste Maximale begrenzt und fügt sich somit in die Umgebung ein. So wird ein harmonischer Übergang zwischen Bestandsbebauung und Neubebauung gewährleistet.

Die Begrünungen im Plangebiet (Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen, der Stellplätze, der Dachflächen und der Fassadenflächen) tragen zudem dazu bei, dass keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild entstehen.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei der Planung handelt es sich um die Nachverdichtung einer innerörtlichen Brach-/ Freifläche.

Aufgrund der Vorbelastungen, resultierend aus der innerörtlichen Lage sowie der Bewegungsruhe in der direkten Umgebung, finden über das bisherige Maß hinausgehende relevante Eingriffe in Natur und Landschaft nur in geringem Maße statt. Die potenziellen Auswirkungen auf umweltschützende Belange sind gering.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind die Lebensraumstrukturen des Plangebietes und der näheren Umgebung stark eingeschränkt, sodass der Geltungsbereich aktuell nur eine geringe ökologische Wertigkeit für Tiere und Pflanzen hat. Auch hinsichtlich der Arten und Biotope sowie der biologischen Vielfalt ist der Geltungsbereich nicht besonders hochwertig und deutlich beeinträchtigt. Das Gebiet hat keine besondere naturschutzfachliche oder ökologische Bedeutung. Von dem Planvorhaben sind keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdete Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten direkt betroffen. Es kommen ebenfalls keine Tier- oder Pflanzenarten mit besonderem Schutzstatus vor, sodass der geplanten Bebauung auch keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

Im Übrigen gelten gem. § 13 a BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen durch den Grundstückseigentümer zu bedenken. Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch un-

kontrollierte Überflutungen entstehen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Mit der Realisierung der geplanten Nutzung wird es zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen. Da es sich bei den geplanten Nutzungen um keine Nutzung mit intensivem Publikumsverkehr handelt, wird sich das Verkehrsaufkommen überwiegend auf sporadischen Besucher-, Kunden-, Mitarbeiter und Anwohnerverkehr beschränken. Die Kapazitäten des örtlichen Verkehrsnetzes der Saarfelser Straße als Ortsdurchfahrt sind ausreichend.

Der ruhende Verkehr wird gebietsintern im Plangebiet untergebracht, sodass eine nachteilige Beeinträchtigung der Saarfelser Straße durch ruhenden Verkehr oder durch Parksuchverkehr vermieden wird. Die vorhandene Situation des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Raum wird nicht verändert.

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht erheblich negativ beeinträchtigt.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes grundsätzlich vorhanden.

Unter Beachtung der Kapazitäten und der getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes und Hochwassers

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zwar zu neuen Versiegelungen, aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs und der in Teilen bereits vorbelasteten Flächen können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch insgesamt ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf private Belange

Durch die Planung ergeben sich für den Grundstückseigentümer / die Vorhabenträgerin keine negativen Folgen. Wie die vorliegenden Ausführungen belegen, wer-

den die Nutzbarkeit und auch der Wert des Grundstücks, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist. Vielmehr wird Planungsrecht zugestanden.

Es sind keine nachteilige Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen sind Wohnanlagen für Mehrgenerationenwohnen gem. BauNVO in Wohngebieten zulässig.

Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das Einfügen in den Bestand weitgehend zu sichern (vgl. vorliegende Ausführungen).

Darüber hinaus kann der gestiegenen Nachfrage nach barrierefreien Wohnanlagen in integrierter Lage Rechnung getragen werden.

Die Belange der angrenzenden Nachbarschaft werden somit durch das Bauvorhaben nicht übermäßig beeinträchtigt. Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

Auswirkungen 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) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Nachverdichtung des Siedlungskörpers, Nachnutzung eines bereits bebauten Grundstücks
- Mit der Schaffung einer Wohnanlage für Mehrgenerationenwohnen mit Arztpraxis und Café wird die Kreisstadt Merzig der bestehenden Nachfrage gerecht

- Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- Keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens
- Keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs; Ordnung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken
- Geringer Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist weitestgehend vorhanden
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan sprechen.

Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Kreisstadt Merzig zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.