

Wohnquartier Staadterweg

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



04.04.2023, SATZUNG

KERN
PLAN

Wohnquartier Staadterweg

Im Auftrag der:

Kalodion GmbH
Am Tocksberg 1b
66663 Merzig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Kreisstadt Merzig:

Kreisstadt Merzig
Brauerstraße 5
66663 Merzig

IMPRESSUM

Stand: 04.04.2023, SATZUNG

Verantwortlich:

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

Projektleitung:

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	15
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	18
Auswirkungen der Planung, Abwägung	22

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Vorhabenträgerin, die Firma Kalodion GmbH plant im Stadtteil Schwemlingen der Kreisstadt Merzig die Errichtung eines ökologisch nachhaltigen Wohnquartiers mit insgesamt bis zu 60 Wohneinheiten und einer zusammenhängenden Tiefgarage.

Das Plangebiet befindet sich inmitten des Siedlungskörpers des Stadtteils Schwemlingen, angrenzend zur Rosenstraße und Sebastianstraße im Westen sowie dem Staadterweg im Süden. Die Bestandsgebäude (ehemaliger Steinmetzbetrieb und Wohngebäude) werden im Rahmen der Realisierung rückgebaut. Es handelt sich somit um eine bereits bebaute Fläche in integrierter Stadtteillage.

Die Erschließung der Fläche ist über die Rosenstraße und den Staadterweg gesichert. Die erforderlichen Stellplätze können vollständig auf dem Grundstück organisiert werden. Der Großteil der Stellplätze wird in einer zusammenhängenden Tiefgarage untergebracht. Die Ein- und Ausfahrt hierzu wird über eine Zufahrt von der Rosenstraße und dem Staadterweg aus erfolgen.

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 Ortsteile). Eine Bebauung ist somit grundsätzlich möglich. Auf dieser Grundlage kann jedoch die geplante Bebauung 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 „Wohnquartier Staadterweg“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und

Erschließungsplan umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 7.350 m².

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegen folgende Gutachten zugrunde:

- Hydraulische Überrechnung Kanalnetz „Neubau eines Wohnquartiers bestehend aus 7 Mehrfamilienhäusern, mit insgesamt 51 Wohneinheiten, und einer Tiefgarage sowie Errichtung von 24 Außenstellplätze; IBZ GmbH Beratende Ingenieure, Trierer Straße 225, 66663 Merzig, Stand: 09.11.2022,
- Verkehrsgutachten - Nachweis der Verkehrsverträglichkeit Bauvorhaben „Wohnquartier Staadterweg“ in Merzig-Schwemlingen; Planungsteam Jakobs Gänssle GmbH, Hochstraße 57, 66115 Saarbrücken, Stand: 11/2022.

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. 7.350 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 BImSchG 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 gemischte Baufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit 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 Gesamtbeschrei-

bung des Vorhabens enthält, ist von der Vorhabenträgerin zu erarbeiten, der Kommune vorzulegen und abzustimmen.

- Der Durchführungsvertrag, in dem sich die Vorhabenträgerin 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 Vorhabenträgerin und Kommune abzuschließen.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen der Vorhabenträgerin hingegen bleiben rechtlich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbstständig.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich inmitten des Siedlungskörpers des Stadtteils Schwemlingen, angrenzend zur Rosenstraße und Sebastianstraße im Westen sowie dem Staatterweg im Süden. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Wohnbebauung und den angrenzenden privaten Grün- und Freiflächen der Bebauung der Gartenstraße,
- im Osten durch Wohnbebauung und den angrenzenden privaten Grün- und Freiflächen der Bebauung der Luxemburger Straße,
- im Süden durch den Staatterweg und Wohnbebauung mit privaten Grün- und Freiflächen der Bebauung des Staatterweges,

- im Westen durch die Rosenstraße und Sebastianstraße sowie Wohnbebauung mit privaten Grün- und Freiflächen der Bebauung der Rosenstraße, Sebastianstraße und Gartenstraße,

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, mit Ausnahme der Parzelle 153/28 (Trafostation) im Eigentum der Vorhabenträgerin bzw. ist diese vertraglich gesichert. Aufgrund dessen ist von einer zügigen Realisierung der Planung auszugehen.

Das Plangebiet stellt sich aktuell als bebauete Fläche (ehemaliger Steinmetzbetrieb und

Wohngebäude) mit kleinteiligen Grün- und Lagerflächenanteilen dar. Die Bestandsgebäude werden im Rahmen der Realisierung des Planvorhabens rückgebaut.

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

Die geplante Nutzung fügt sich somit in die bereits vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur des Umfeldes ein.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet weist insgesamt eine reliefarme Topografie auf, wobei der zentrale Bereich des Plangebietes bis zu 4 m tiefer liegt, als die Randbereiche. Die Topografie hat Auswirkungen auf die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Aufgrund der anstehenden Topografie ist eine vom Bauordnungsrecht abweichende



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

Festsetzung zur Berechnung der Abstandsfläche erforderlich, damit das städtebauliche Konzept mit Tiefgarage umgesetzt werden kann.

Verkehrsanbindung, Verkehrsuntersuchung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Rosenstraße und den Staadterweg, welche das Plangebiet im weiteren Verlauf an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz anschließen. Weitere Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

Zur Unterbringung des Großteils der erforderlichen Stellplätze wird eine gemeinschaftliche Tiefgarage angelegt. Zudem werden weitere oberirdische Stellplätze vorgehalten.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde die Leistungsfähigkeit der Anbindung den bestehenden Knotenpunkt L 170 Luxemburger Straße / Staadterweg nachgewiesen mit folgendem Ergebnis:

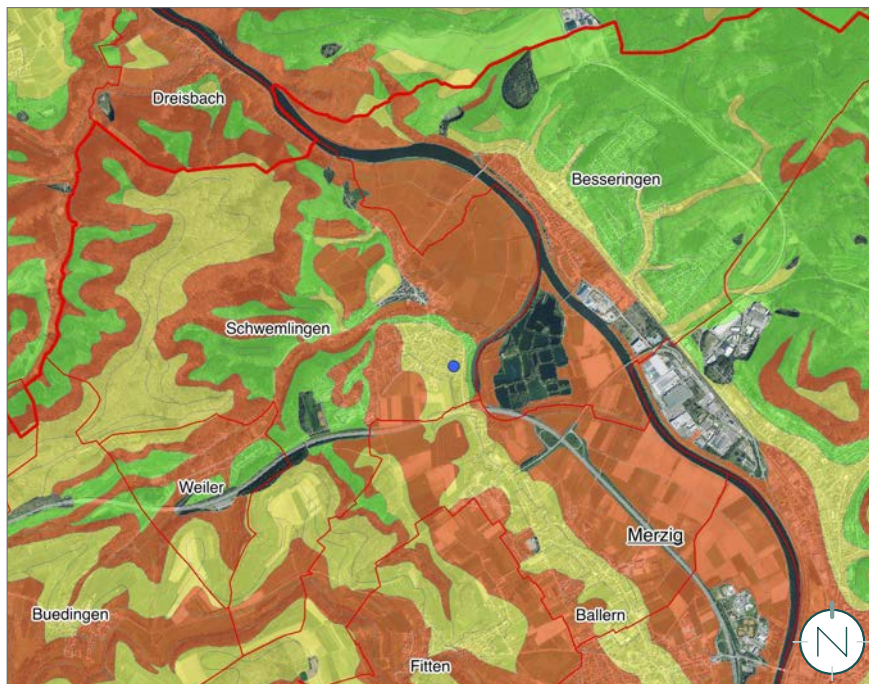
„Im Zuge dessen sind auch mögliche Wohngebietserweiterungen der Stadt Merzig (Fahrlängten, Mozartstraße, Rosenstraße) im Gebiet südlich des „Staadterweges“ Verkehrlich mit zu betrachten.

Die L 170 Luxemburger Straße ist nach den Richtlinien für integrierte Netzgestaltung, Ausgabe 2008 (RIN) der Verbindungsfunktionsstufe III (regional) zuzuordnen. Nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006 (RASt 06) ist die L 170 Luxemburger Straße im Untersuchungsgebiet in die Kategoriengruppe HS III (angebaute Hauptverkehrsstraßen) einzustufen.

Im Untersuchungsgebiet ist die L 170 Luxemburger Straße 2-streifig ausgebaut. Die Fahrbahnbreite bewegt sich im direkten Untersuchungsbereich bei 7,00 m. Im Fahrbahnbereich sind beidseitig Schutzstreifen abmarkiert. An die Fahrbahn angrenzend befinden sich beidseitig durchgehende Gehwege.

Der Knotenpunkt L 170 Luxemburger Straße / Staadterweg ist derzeit als Einmündung mit vorfahrtsregelnden Verkehrszeichen ausgebaut.

Gesonderte Fahrstreifen bzw. Aufstellbereiche für ab- bzw. einbiegende Verkehrsströme sind im Knotenpunkte L 170 Luxemburger Straße / Staadterweg nicht vorhanden.



Karte zur potenziellen Versickerungseignung (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet; Plangebiet = blauer Punkt); Quelle: ZORA, LVGL; Bearbeitung: Kernplan

Die Ermittlung der vorhandenen Verkehrsstärken erfolgt auf Basis der am Dienstag, dem 11.10.2022 am bestehenden Knotenpunkt L 170 Luxemburger Straße / Staadterweg durchgeführten Verkehrszählung. Die Auswertung erfolgte für den Zeitraum von 6:00 bis 10:00 Uhr sowie von 15:00 bis 19:00 Uhr.

Die Spitzenstunde am Vormittag wurde für den Zeitraum 07:15 bis 08:15 Uhr ermittelt. Die Spitzenstunde Nachmittag stellt sich von 16:15 bis 17:15 Uhr ein.

Die Erhebung fand zwei Wochen nach Beendigung der Baumaßnahme des LfS an der L 170 und außerhalb Ferien statt.

Als innerörtliche kommunale Straße ist der „Staadterweg“ als Erschließungsstraße der Kategoriengruppe ES V mit nähräumiger Verbindungsfunktionsstufe nach den Richtlinien für integrierte Netzgestaltung, Ausgabe 2008 (RIN) einzustufen. Nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006 (RASt 06) kann der „Staadterweg“ der Entwurfsituation „Wohnstraße“ zugeordnet werden.

Gemäß den RASt 06 eignen sich Wohnstraßen für Verkehrsstärken unter 400 Kfz/h und erstrecken sich auf einer Länge bis 300 m.

Auch nach Überlagerung der zusätzlichen Verkehre aus dem geplanten Wohnquartier „Staadterweg“ und den geplanten Wohngebietserweiterungen der Stadt Merzig

(Fahrlängten, Mozartstraße, Rosenstraße) im Gebiet südlich des „Staadterweges“ wird der untere Grenzwert von 400 Kfz/h im „Staadterweg“ noch deutlich unterschritten (ca. 220 bis 230 Fz/h). Gleiches gilt für die ebenfalls als Wohnstraße einzustufende „Rosenstraße“.

In der untersuchten Vor- bzw. Nachmittagspitze wird anhand den Simulationsergebnissen am geplanten Knotenpunkt L 170 Luxemburger Straße / Staadterweg jeweils die Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs A (QSV A) nach HBS 2015 erreicht. Die Knotenzufahrt „Staadterweg“ ist hierbei als Mischspur angesetzt worden.

Insgesamt ist bei Knotenpunkten i.d.R. mindestens die Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs D (QSV D, ausreichend) nach HBS 2015 nachzuweisen, was beim vorgenannten Knotenpunkt in den betrachteten Spitzenstunden der Fall ist.

Somit weist der geplante Knotenpunkt L 170 Luxemburger Straße / Staadterweg eine ausreichende Leistungsfähigkeit auf.

Die Rückstaulängen bewegen sich innerhalb der Vor- und Nachmittagspitze in 95 % der Zeit für den Strom 1 (Linksabbieger) im Bereich von einer Pkw-Einheit (rund 6 m). Im Mischstrom 10 und 12 (Rechts- und Linkseinbieger) liegen die Rückstaulängen ebenfalls bei 1 Pkw-Einheit (rund 6 m).“

(Quelle: Verkehrsgutachten - Nachweis der Verkehrsverträglichkeit Bauvorhaben „Wohnquartier Staadterweg“ in Merzig-Schwemlingen; Planungsteam Jakobs

Ver- und Entsorgung

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

Das Plangebiet ist im modifizierten Mischsystem zu entwässern.

Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal der Rosenstraße bzw. des Staadterweges einzuleiten.

Das anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen (z. B. Regenrückhalteraum, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt der vorhandenen Kanalisation der Rosenstraße bzw. des Staadterweges zuzuführen.

Es ist ein hydraulischer Nachweis zu führen, dass damit sich keine Verschlechterungen im Kanalnetz einstellen.

Die Entwässerungsplanung ist mit den Stadtwerken Merzig und dem Tiefbauamt der Stadt abzustimmen.

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

(Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 14.06.2022)

„Da sich die Ortskanalisation der Kreisstadt Merzig im weiteren Verlauf an der Belastungsobergrenze befindet, wurde von der Kreisstadt Merzig vorgegeben, dass sich die Entwässerungssituation im nachfolgenden Kanalnetz durch eine Erhöhung des Abflusses nicht verschlechtern darf. Für die zusätzlich anfallende Abflussmenge ist eine Rückhaltung vorzusehen und der Ablauf aus dem Regenrückhalteraum gedrosselt der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.“

Aus diesem Grund wurde die IBZ GmbH mit der Nachrechnung der betreffenden Kanalabschnitte bzw. der Bemessung des Regenrückhalterumes beauftragt.

Die Berechnung des Regenwetterabflusses wurde gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 118 hydrodynamisch mit einem Modellregen nach Euler Typ 2 durchgeführt. Aufgrund der maximalen Fließzeit wurde eine Regendauer von 30 min gewählt. Die Intervalldauer beträgt 5 min.

Im Ist-Zustand ist eine befestigte Fläche A_{red} von 0,128 ha angeschlossen.

Bei einer Bemessungsregenspende $r_{15, n=0,50}$ von 138,9 l/(sxha) ergibt sich somit ein Regenwasserzufluss (= Drosselabfluss RRR) von 17,8 l/s.

Daraus ergibt sich beim Nachweis mit dem einfachen Verfahren nach dem Arbeitsblatt DWA-A 117 bei einer 5-jährlichen Sicherheit ein Beckenvolumen von 22 m³ (s. Bemessung RRR Staadterweg nach DWA-A 117).

Beim Vergleich der Wasserspiegellage des Ist-Zustandes mit der des Plan-Zustandes (s. Längenschnitt Kanal 1210) zeigt sich, dass der Wasserspiegel durch die geplante Maßnahme nicht verschlechtert wird.

Ab der Haltung 55 des Kanals 1210 sind die Wasserspiegellagen auch im nachfolgenden Kanal 12 identisch.

Es erfolgt weder beim Kanal 1210 noch beim Kanal 12 ein Überstau über GOK.

Bei einer undurchlässigen Fläche A_u von 0,218 ha und einem Drosselabfluss von 17,8 l/s beträgt das erforderliche Volumen des Regenrückhalterumes 22 m³ beim Nachweis mit einer 5-jährlichen Dauerstufe.

Damit der erforderliche Regenrückhalteraum (RRR) nur mit Niederschlagswasser beschickt wird, muss das Wohnquartier Staadterweg in einem modifizierten Entwässerungssystem erschlossen werden.

Nach derzeitigem Stand der Planung erfolgt der Regenwasseranschluss in der Rosenstraße an den Kanal 1210 Haltung 20.“

(Quelle: Hydraulische Überrechnung Kanalnetz „Neubau eines Wohnquartiers bestehend aus 7 Mehrfamilienhäusern, mit insgesamt 51 Wohneinheiten, und einer Tiefgarage sowie Errichtung von 24 Außenstellplätze; IBZ GmbH Beratende Ingenieure, Trierer Straße 225, 66663 Merzig, Stand: 09.11.2022)

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) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale • (Z 21) Bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich • (Z 32) Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen hat Vorrang vor der Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen • Nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche überwiegend Wohnen, entspricht dem Vorhaben • keine Restriktionen für das Vorhaben
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> • 1,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt • die Fläche ist bereits in der Flächennutzungsplanung als gemischte Baufläche dargestellt • Baureifmachung für zweckentsprechende Nutzung des Gebietes • Plangebiet bereits erschlossen (somit keine Erschließung neuer Flächen im Außenbereich erforderlich) • keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebots <p>Es wird beantragt, dass aufgrund § 13a BauGB (Bebauungsplan, der der Nachverdichtung dient) die Wohneinheiten nicht angerechnet werden</p>

	Einwohner (31.12.2021)	Bedarfs- faktor (WE pro 1.000 EW und Jahr)	WE-Bedarf bis 2030	Reserve FNP in ha	Dichte LEP	WE Reserven	Baulücken in B-Plänen nach § 30, § 33 und § 34 Abs. 4 BauGB	WE Bedarf aktuell
Spalten	A	B	C	D	E	F	G	H
Berechnung			A/1000xBx10			DxE		C-F-G
Stadtteil Schwemlingen	2.104	1,5	32	1,6	15	24	32	-24

Baulücken und künftiger Wohnungsbedarf im Stadtteil Schwemlingen; Quelle: Kreisstadt Merzig, Stand: 04/2021

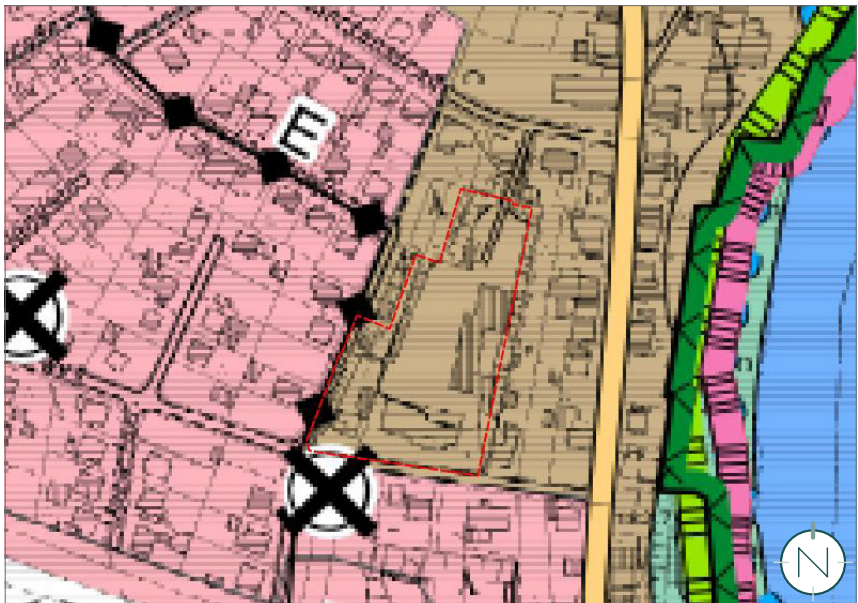
Kriterium	Beschreibung
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> • Keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen nach aktuellem Landschaftsprogramm des Saarlandes • Lage innerhalb des Naturparks Saar-Hunsrück nachrichtlich übernommen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht betroffen
Naturpark	<ul style="list-style-type: none"> • Naturpark Saar-Hunsrück; keine Restriktionen für das Vorhaben

Kriterium	Beschreibung
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> Nicht betroffen
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	<ul style="list-style-type: none"> Nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	<ul style="list-style-type: none"> Nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<p>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Arten innerhalb des Geltungsbereiches bzw. im direkten Planungsumfeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> gem. gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) keine Nachweise im unmittelbaren Umfeld; Nachweis der Kleinen Bartfledermaus (C. HARBUSCH 2001) in der Straße „Am Bausgarten“ sowie Nachweise des Bibers sowie zahlreicher Libellenarten, darunter auch die FFH-Anhang IV-Art „Zierliche Moosjungfer“ (B. TROCKUR, 2007) im nahegelegenen Vogelschutzgebiet „Saaraue bei Schwemlingen“ die Punktdaten des ABSP belegen aus den frühen 90er Jahren innerhalb der Saaraue Nachweise des Teichrohrsängers, des Wiesenpiepers, des Eisvogels, des Flussregenpfeifers, der Grauammer, des Haubentauchers und der Uferschwalbe; frühere Nachweise liegen auch von der Kreuz- und Wechselkröte vor; ABSP-Flächen sind nicht betroffen keine n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope und keine registrierten Lebensräume n. Anh. 1 der FFH-RL betroffen
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen	Falls zur Realisierung des Planvorhabens Gehölze abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder entfernt werden müssen, ist der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere zu beachten, d. h. die notwendigen Gehölzentfernungen sind außerhalb der Zeit vom 01. März bis zum 30. September in den Herbst- und Wintermonaten durchzuführen.
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"> die ca. 7.350 m² große Planungsfläche befindet sich innerhalb der Ortslage von Schwemlingen unweit der Luxemburger Str. und umfasst die Betriebsstätte (mit Wohnung) eines ehemaligen Steinmetzbetriebes sowie das benachbarte Wohngrundstück das Hauptgebäude wurde im oberen Geschoss als Wohnung und Büro genutzt, das Untergeschoss umfasst die ehemalige Betriebshalle die Freifläche hinter dem Gebäude wurde als Lagerplatz für die noch zu bearbeiten, bereits polierten, Rohlinge (i.d.R. Grabsteine, aber auch Steinfliesen bzw. Treppenplatten und Fensterbänke) genutzt, die sich z.T. noch auf der Fläche befinden das Terrain ist überwiegend geschottert, z.T. jedoch auch mit Betonplatten befestigt, in den Lagerbereichen sind Trittpflanzenfluren verbreitet, an den Rändern der Lagerfläche setzt Brombeerverbuschung ein

Kriterium	Beschreibung
	<div data-bbox="627 219 1038 524"></div> <div data-bbox="1043 219 1455 524"></div> <p data-bbox="627 539 1455 591">Vorderseite des ehemaligen Wohn- und Betriebsgebäudes mit Ziergarten und gepflasterter Garageneinfahrt (links), rückwärtige Ansicht mit Betriebshalle im Untergeschoss (rechts)</p> <ul data-bbox="592 600 1455 797" style="list-style-type: none"> • daneben befinden sich hier mehrere teils offene Lagerhallen bzw. -schuppen und Unterstände, teilweise mit gemauerten, größtenteils jedoch mit Blechwänden und mit Welleternitbedachung; sie werden schon seit längerer Zeit nicht mehr vollständig genutzt • der Bereich vor dem Hauptgebäude ist als Ziergarten angelegt mit Thuja-Formschnitthecke, Zierrasen und einzelnen Ziersträuchern <div data-bbox="627 804 1038 1108"></div> <div data-bbox="1043 804 1455 1108"></div> <div data-bbox="627 1115 1038 1420"></div> <div data-bbox="1043 1115 1455 1420"></div> <p data-bbox="627 1429 1455 1480">als Lagerplatz genutzte lückig mit Trittpflanzen bewachsene und geschotterte Freifläche mit Lagerschuppen und Unterständen</p> <ul data-bbox="592 1489 1455 1648" style="list-style-type: none"> • das benachbarte Wohngrundstück umfasst ein Hauptwohngebäude und ein rückwärtiges nicht permanent bewohntes Nebengebäude, die Freiflächen sind ebenfalls als Ziergarten angelegt, wobei ein Kugelahorn vor und 2-3 Zierarten hinter den Gebäuden die einzigen baumförmigen Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches darstellen <div data-bbox="627 1655 1038 1960"></div> <div data-bbox="1043 1655 1455 1960"></div> <p data-bbox="627 1973 1455 2024">Wohngebäude mit Kugelahorn und mit Brombeeren einwachsende Freifläche zwischen den beiden Gebäuden</p>

Kriterium	Beschreibung
	<p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • innerörtliche Lage • Umgebungsnutzung Wohnen (Einzelhausbebauung) • wohngebietstypische Stör- und Lärmdisposition <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ausschließlich anthropogene Biotope (Lagerplatz, Ziergarten, Gebäude) • bis auf die Ziergartenbereiche ist die gesamte Fläche überbaut/versiegelt bzw. befestigt (geschotterte Lagerflächen) • die wenigen Gehölze einschließlich der Thuja-Formschnitthecke und die aufkommende randliche Brombeerverbuschung sind mögliche Brutplätze von Gehölz-/Gebüschbrütern, mit wertgebenden Arten ist aufgrund des weitgehend versiegelten und dicht bebauten Umfeldes mit gehölzarmen Ziergrünflächen nicht zu rechnen • Baumhöhlen als potenzielle Brut- bzw. Ruhestätten für Vögel bzw. Fledermäuse sind nicht ausgebildet • damit ist das Lebensraumangebot auf der Freifläche sehr begrenzt, in erster Linie stellt die Fläche wohl einen innerörtlichen Nahrungs- und Teillebensraum dar, sowohl für Vögel als auch für Fledermäuse • potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten finden sich möglicherweise im Gebäudebestand, vor allem die halboffenen Lagerhallen und Unterstände sind mögliche Brutplätze für Gebäudebrüter; bei der Kurzbegehung ergaben sich zwar keine Hinweise, auch wurden z.B. keine Haussperlinge gesichtet oder verhört (was natürlich kein Ausschlusskriterium darstellt), am ehesten ist hier wohl mit dem Hausrotschwanz zu rechnen • das Hauptgebäude und das Nachbarwohngebäude befinden sich in einem guten baulichen Zustand (keine Fehlstellen im Putz etc.) und besitzen auch keine Fassadenverblendungen, so dass Vogelbruten an den Hauptgebäuden eher unwahrscheinlich sind • ebenso sind keine Spaltenquartiere für Fledermäuse an der Fassade erkennbar; eine mögliche Quartiernutzung im Dachstuhl konnte nur im Hauptgebäude überprüft werden, hier ergaben sich keinerlei Indizien; Quartiere können auch in den z.T. offenen, stets hellen Lagerhallen und Unterständen mit direkt aufliegender Eternitbedachung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden <div data-bbox="627 1361 1453 1668">  </div> <p>lichtdurchflutete Lagerschuppen mit direkt aufliegender Welleternitbedachung, keine potenziellen Fledermäusequartiere, allerdings durchaus potenzielle Brutplätze, z.B. des Hausrotschwanzes</p> <ul style="list-style-type: none"> • die ehemalige Lagerfläche stellt mit den zahlreichen Steinlagern, Bohlenstapeln und der lückigen Schottervegetation zahlreiche Besonnungs- und Versteckmöglichkeiten (auch möglicherweise frostfreie Überwinterungsstrukturen) für Reptilien zur Verfügung; einzige Mangelrequisite wären auf der durchweg befestigten bzw. geschotterten Fläche grabbare Eiablagesubstrate • aufgrund der Lage im kaum durchgrünten Siedlungsbereich wäre hier jedoch lediglich die Mauereidechse denkbar; gegen ihre Präsenz spricht, dass Ausbreitungskorridore wie naheliegende Bahntrassen oder durchgehende Verkehrswegeböschungen fehlen, was aufgrund der anhaltenden Expansion und der hohen Plastizität der Art jedoch kein sicheres Ausschlusskriterium sein darf

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • daher fand bei nahezu idealen Beobachtungsbedingungen (am 2.6. spät morgens bei sonnigen Bedingungen und einer Temperatur von ca. 17°C) eine ca. 30-minütige Begehung statt, wobei das gesamte Gelände in Transekten abgegangen wurde und insbesondere die möglichen Thermoexpositionsstellen (Steinlager, Bohlen) abgesehen wurden; es ergaben sich hierbei keine Hinweise; aufgrund der Idealbedingungen ist davon auszugehen, dass im Fall einer Präsenz Individuen entdeckt worden wären; daher darf dies (auch im Vergleich zu anderen bereits zahlreichen Beobachtungen und Erfassungen) trotz der nur einmaligen Begehung als hinreichend sicherer Beleg dafür gelten, dass die Art auf der Fläche nicht vorkommt • weitere planungsrelevante Arten sind aufgrund fehlender essentieller Habitatstrukturen nicht zu erwarten, dies betrifft die Gruppe der Amphibien genauso wie planungsrelevante Insektenarten <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die größtenteils mit Blechwänden versehenen, z.T. offenstehenden ehemaligen Lagerhallen und Unterstände bieten vor allem Brutmöglichkeiten für die mehr oder weniger obligaten Gebäudebrüter wie Haussperling und Hausrotschwanz • der Tötungstatbestand n. § 44 Abs. 1 Nr. 1 lässt sich durch einen Abriss/Rückbau im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar) vermeiden; sollte dies nicht möglich sein, dann sind die Gebäude unmittelbar vor Rückbaubeginn auf Brutvorkommen zu prüfen • die Ziergehölze und aufkommende Brombeerverbuschung bieten im begrenzten Umfang Brutmöglichkeiten für Gehölzbrüter; hier stellen die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5, Nr. 2, BNatSchG eine hinreichende Vermeidungsmaßnahme in Bezug auf das Tötungsverbot n. § 44, Abs. 1 Nr. 1, BNatSchG dar; aufgrund der Siedlungslage in einem wenig durchgrüntem Umfeld ist davon auszugehen, dass in den Gehölzen ausschließlich die häufigen Siedlungsarten (z.B. Amsel, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Grünfink) brüten, für die die o.g. Legal Ausnahme gilt • eine Nutzung der Gebäude als Fledermausquartier ist aufgrund des baulichen Zustands unwahrscheinlich, der Dachstuhl und Keller des Hauptgebäudes und die Schuppen und Lagerhallen wurden dahingehend geprüft, eine Prüfung des zweiten Wohn- und Nebengebäudes steht noch aus und sollte auch erfolgen, um die Verbotsstatbestände n. § 44 BNatSchG sicher auszuschließen • die Mauereidechse kommt mit hinreichender Sicherheit nicht auf der Fläche vor, eine Besiedlung ist aufgrund fehlender Einwanderungskorridore bisher offenbar ausgeblieben
Umwelthaftung	
Auswirkungen im Sinne des Umweltschadengesetzes	<ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen • 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 Umweltschadengesetz nicht zu erwarten; in Bezug auf die genannten Gebäudebrüter und Fledermäuse sind zur Verifizierung des Befunds jedoch die o.g. Untersuchungen erforderlich • bei entsprechender Festsetzung der u.g. Maßnahmen ist daher eine Freistellung von der Umwelthaftung im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich
Maßnahmen / Festsetzungen	
	<ul style="list-style-type: none"> • zur Vermeidung der Tötung von nistenden Vögeln sind die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5 BNatSchG einzuhalten und auf den Rückbau der Lagerhallen und Unterstände auszudehnen; sollte dies nicht möglich sein, dann sind die Gebäude unmittelbar vor Rückbaubeginn auf Brutvorkommen zu prüfen und im Nachweisfall der Baubeginn an dieser Stelle bis nach Abschluss der Brut (nach der Ästlingsphase) zu verschieben

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> in Bezug auf Fortpflanzungsstätten des nicht unter die Legalausnahme gem. § 44 Abs. 5 Nr. 3 fallenden Haussperlings wird auch ohne konkreten Nachweis angeregt, an den neuen Gebäuden künstliche Nisthilfen vorzusehen, um den Verbotstatbestand sicher zu vermeiden (eine Nistplatzkonstanz ist insofern nicht erforderlich, als dass im Siedlungsumfeld bauzeitlich ausreichend Ausweichbrutplätze vorhanden sind); alternativ müsste seine Präsenz durch eine intensivere Prüfung der Gebäude ausgeschlossen werden zum sicheren Ausschluss einer Fledermauskolonie auf dem Dachboden des zweiten Wohn- und des Nebengebäudes sind diese im Vorfeld des Rückbaus dahingehend zu prüfen
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> Darstellung: gemischte Baufläche (Quelle: Kreisstadt Merzig) Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt; der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen 
Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none"> nicht vorhanden
Sonstiges	
Altlastverdachtsfläche	<p>Das Vorhaben tangiert die altlastverdächtige Altablagerung MZG_7174 „Schwemlingen 2“. Eine orientierende Untersuchung, die die Stadt Merzig 2008 in Auftrag gegeben hat, kommt zu dem Ergebnis, dass neben den dort vorgefundenen Belastungen durch Blei und PAK weitere kleinräumige Kontaminationen nicht ausgeschlossen werden können. (s. ergänzend auch Festsetzung der bedingten Zulässigkeit empfindlicher Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB).</p> <p>Die Altlastverdachtsfläche ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.</p>

Das Projekt

Berücksichtigung von Standortalternativen

Die Vorhabenträgerin ist mit konkreten Planungsabsichten für die Entwicklung des im Innenbereich des Stadtteils Schwemlingen befindlichen Grundstückes an die Kreisstadt Merzig herangetreten.

Die Inanspruchnahme anderer Flächen im Außenbereich werden dadurch vermieden.

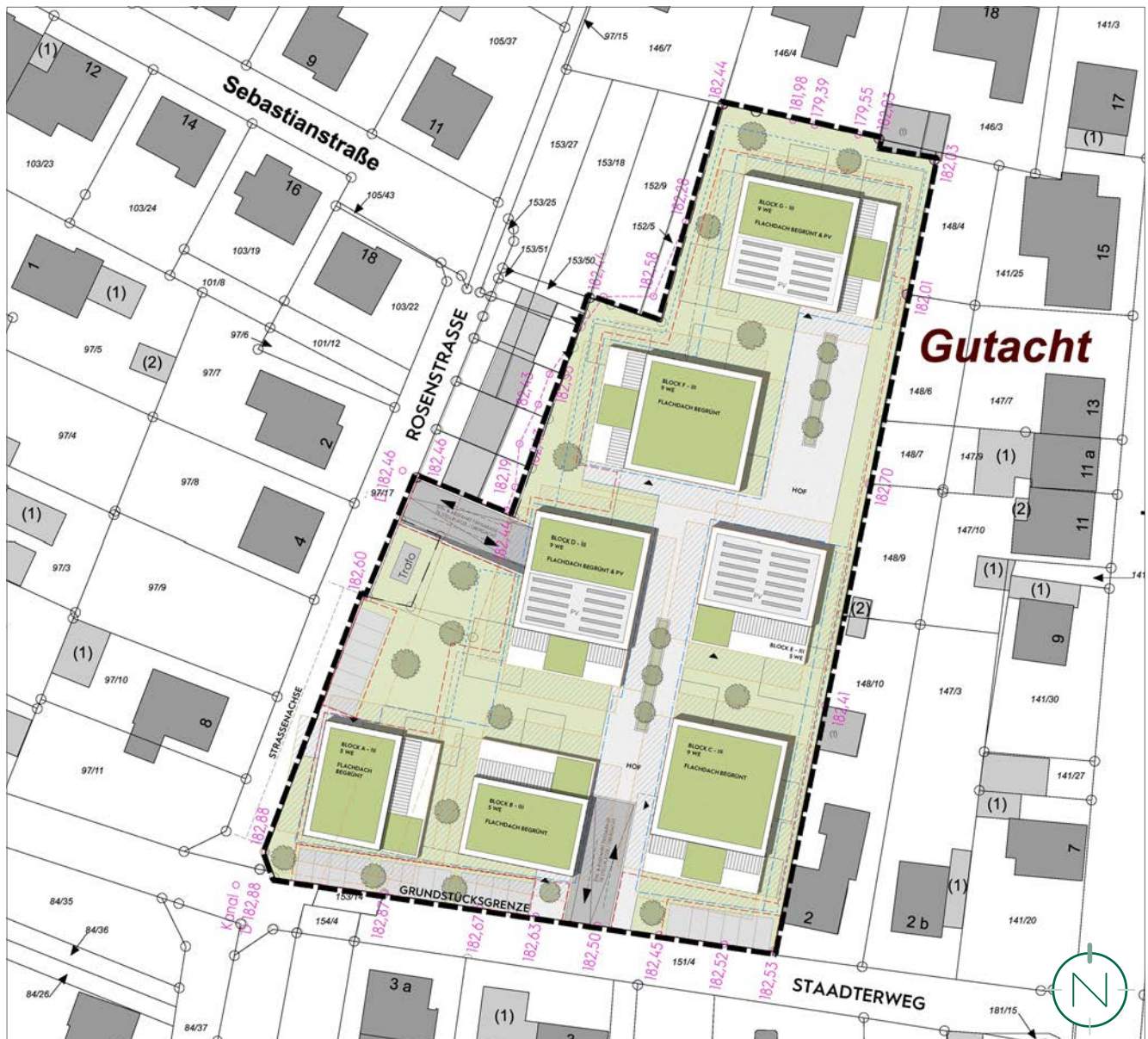
Zentrales Ziel des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzun-

gen zur Nachverdichtung des Siedlungskörpers des Stadtteils Schwemlingen durch ein ökologisch nachhaltiges Wohnquartier. Eine Betrachtung von Planungsalternativen kann aus folgenden Gründen außen vor bleiben:

- die vorgesehenen Nutzungen weisen einen geringen Störgrad auf. Durch die geplante Entwicklung des Grundstückes wird die Kreisstadt Merzig der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht,
- durch die Realisierung des Planvorhabens wird eine innerörtliche Potenzial-

fläche in integrierter Lage revitalisiert und entwickelt,

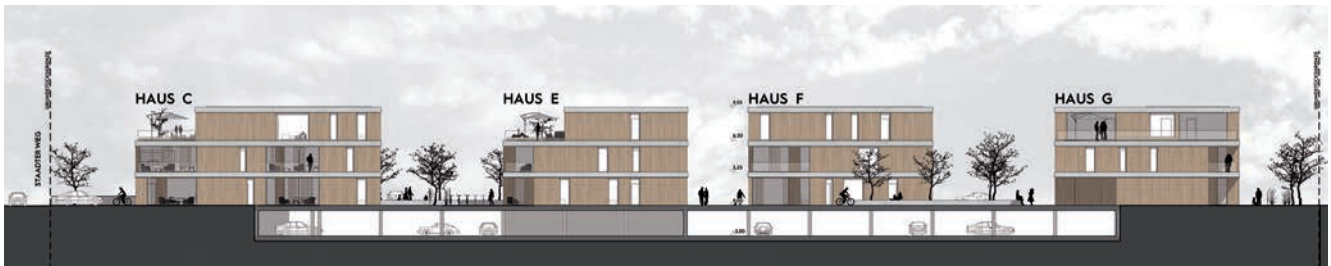
- aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer lückenlosen und zügigen Entwicklung und Realisierung auszugehen, damit Vermeidung zusätzlicher Baulücken bzw. Mindernutzung,
- die Umgebung ist hier überwiegend von Wohn- und das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen geprägt. Somit sind weder vom Plangebiet auf die Umgebungsnutzung noch von der Umgebung auf das Plangebiet nachteilige Auswirkungen zu erwarten,



Vorhaben- und Erschließungsplan, ohne Maßstab; Quelle: BOCHEM.SCHMIDT ARCHITEKTEN PartGmbH; Stand: 06/2022



Ansicht Süd; ohne Maßstab; Quelle: BOCHEM.SCHMIDT ARCHITEKTEN PartGmbH; Stand: 06/2022



Ansicht Ost; ohne Maßstab; Quelle: BOCHEM.SCHMIDT ARCHITEKTEN PartGmbH; Stand: 06/2022

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

Städtebauliche Konzeption

„Das in Merzig – Schwemlingen geplante Wohnquartier mit insgesamt bis zu 60 Wohnungen verteilt sich auf sieben Einzelgebäude, die auf einer gemeinsamen Tiefgarage als Sockelgeschoss sitzen. Die Gebäude weisen je drei Vollgeschosse auf, wobei die oberste Etage immer auf einer Seite einrückt wodurch sich Platz für großzügige Dachterrassen sowie begrünte Flächen ergeben. Das Quartier entsteht auf einer ca. 7.350 m² großen, ehemals gewerblich genutzten Fläche entlang der Straße „Staadterweg“ und „Rosenstraße“ und folgt somit der bereits größtenteils vorhandenen Nutzung, dem Wohnen.“

Die einzelnen Gebäude Haus A bis G werden jeweils über ein zentrales Treppenhaus von der Tiefgarage bis in das 2.Obergeschoss barrierefrei erschlossen.

Die Wohnungsgrößen reichen von 60 bis 160 m². Alle Wohnungen verfügen über einen eigenen Freisitz in Form einer ebenerdigen Loggia im Erdgeschoss mit vereinzelt angrenzender Gartenfläche, einer Loggia im Obergeschoss oder einer großzügigen Dachterrasse im Penthouse.

In den Häusern A, B und E werden sich, nach aktuellem Stand der Planung, jeweils

zwei Wohneinheiten im Erd- und Obergeschoss sowie eine Penthousewohnung im 2. Obergeschoss befinden. In den Häusern C, D, F und G hingegen jeweils drei Wohneinheiten im Erdgeschoss, vier Wohneinheiten im 1. Obergeschoss sowie zwei Penthousewohnungen im 2. Obergeschoss. Die barrierefreien Wohnungen verteilen sich gleichmäßig über alle Etagen, damit Wohnungen unterschiedlichster Größe diesen Anforderungen gerecht werden. Bei der Realisierung des Projektes wird die Schaffung von Sozialwohnungen berücksichtigt. So gibt es in jedem Haus eine dieser Art.

Im Untergeschoss bzw. in der Tiefgarage sind neben 78 Stellplätzen, davon 13 barrierefrei, die Nebenräume wie Technik, Hausmeister, Fahrradräume, Abstellräume für die jeweiligen Wohnungen und Müllräume vorgesehen.

Aufgrund der Vielzahl an notwendigen Stellplätzen werden diese größtenteils in der Tiefgarage untergebracht, um den ruhenden Verkehr im öffentlichen Raum so gering wie möglich zu halten. Bei der Erstellung der Außenstellplätze wird die Verwendung eines ökologischen und versickerungsfähigen Pflasters bevorzugt.

Zur Realisierung eines ansprechenden Außenraums erstreckt sich ein begrünter Fußgängerbereich vom Stadterweg bis hin zum hintersten Haus. Der Bereich wird von Pflanzbeeten begleitet, in denen hochstämmige Bäume Platz finden und die zugleich

als Sitzgelegenheit genutzt werden können. Der Fußgängerbereich soll einen Aufenthaltsort für die Bewohner des Quartiers bieten und zum Verweilen einladen. Bei der Durchgrünung des Quartiers spielen auch die Gartenflächen zwischen den Gebäuden sowie die Begrünung der Flachdachflächen eine bedeutende Rolle.“

(Quelle: BOCHEM.SCHMIDT ARCHITEKTEN PartGmbH)



Rendering; ohne Maßstab; Quelle: BOCHEM.SCHMIDT ARCHITEKTEN PartGmbH; Stand: 04/2022

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. 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 i.V.m. § 4 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes analog § 4 BauNVO werden die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Wohnquartiers geschaffen.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Darüber hinaus sind weitere Nutzungen zulässig, die mit der vorherrschenden Wohnnutzung vereinbar sind

und den Bedürfnissen der Bewohner entsprechen (z.B. die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe).

Die Nutzungsstruktur der direkten Umgebung setzt sich aus Wohnbauten und gemischt genutzten Gebäuden zusammen. Dem Ziel der Intensivierung der Wohnnutzung wird Rechnung getragen. Die Festsetzung hat auch nachbarschützenden Charakter, so dass bauplanungsrechtlich nicht von gegenseitigen Beeinträchtigungen auszugehen und durch den Ordnungsgeber die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewahrt ist.

Gleichzeitig bleiben einzelne, nicht störende, gewerbliche Nutzungen, Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, weiterhin grundsätzlich sowie Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig.

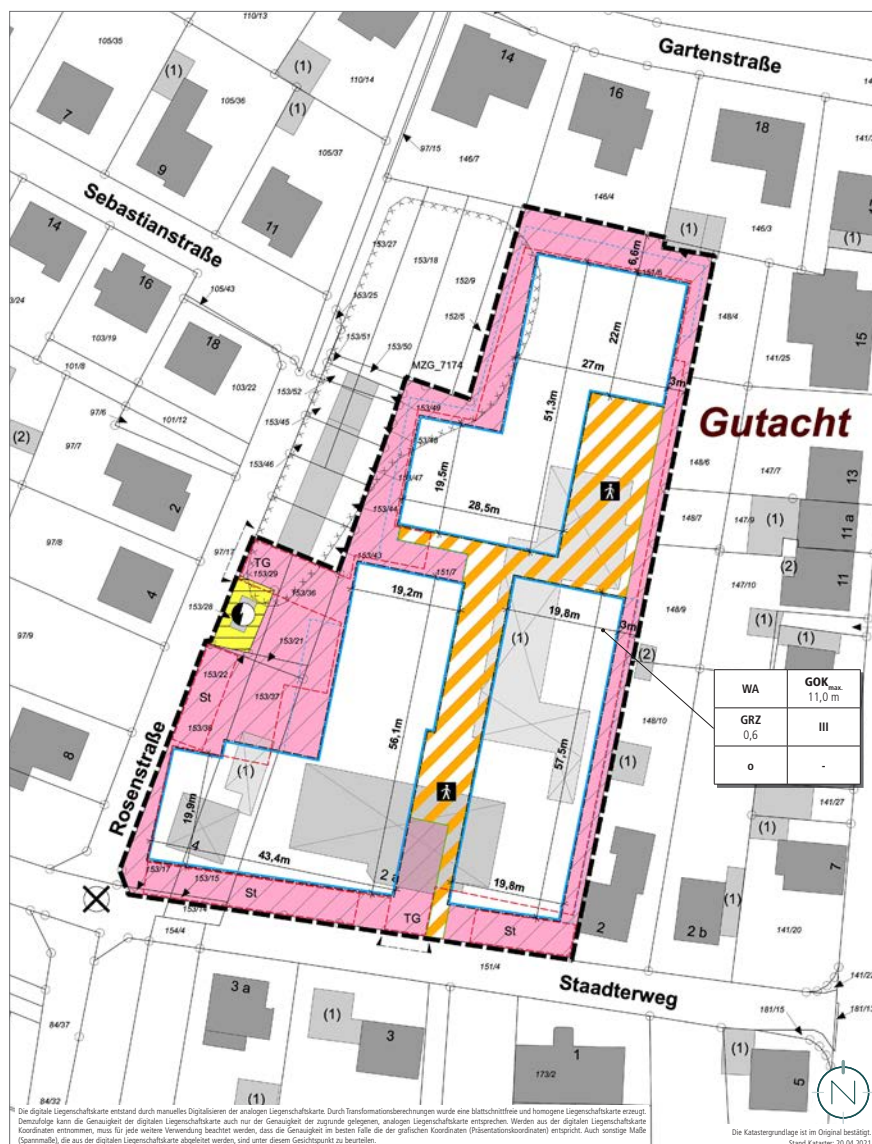
Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese aufgrund ihrer möglichen Immissionsbelastung nachteilige Auswirkungen auf die Wohnnutzung sowie auf die Wohnruhe und -qualität haben können. Auch dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen dieser Nutzungen kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden. Insbesondere Tankstellen haben üblicherweise ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und sind auf eine gute Erreichbarkeit angewiesen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind darüber hinaus aus gestalterischen Aspekten nicht in das Wohngebiet integrierbar.

An anderer Stelle im Stadtgebiet sind ausreichend Flächen bzw. geeignetere Standorte für die ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden.

Bedingte Zulässigkeit im Bereich der Altlastverdachtsfläche

Gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Aufgrund einer bestehenden Altlastverdachtsfläche besteht das Erfordernis einer zeitlichen Staffelung. Um eine mögliche Gefährdung der menschlichen Gesundheit zu



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

vermeiden, wird die Zulässigkeit der geplanten Vorhaben und Nutzungen an eine „aufschiebende Bedingung“ gem. § 9 Abs. 2 BauGB geknüpft. Die Zulässigkeit ist so lange eingeschränkt, bis gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen der Verdacht ausgeräumt wird oder durch eine Bodensanierungsmaßnahme eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen ausgeschlossen ist. Sind gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung und der Kunden gewährleistet, sind alle Nutzungen zulässig. Diese Steuerungsoption wird auch von der Kommentarliteratur im Zusammenspiel mit Bodensanierungsmaßnahmen anerkannt (vgl. z.B. Beck'scher Online-Kommentar, Öffentliches Baurecht, BauGB, Spannowsky/Uechtritz, § 9 Rn. 122-130, Stand: 01.01.2015).

Hierbei handelt es sich nicht um eine „Bausperre“, da der Bedingungseintritt durch den Bauherren herbeigeführt werden kann.

Maß der baulichen Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen

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

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 Anlagen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt analog § 19 Abs. 1 BauNVO an, wieviel 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 überschreitet die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Orientierungswerte für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten, orientiert sich jedoch an der angestrebten Konzeption und wird in Anlehnung an den Bestand der Umgebung festgesetzt.

Da im Ortskern im Sinne der Innenentwicklung eine stärkere Nachverdichtung gewünscht ist und das Grundstück bereits bebaut und versiegelt war, ist die Überschreitung der Orientierungswerte nicht mit nachteiligen Auswirkungen verbunden. Auch die unmittelbar angrenzende Bebauung ist verdichtet.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf bis zu 0,8 überschritten werden. „Nicht im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 gesondert mitzurechnen sind unterhalb der Geländeoberfläche und unter der Hauptanlage errichtete Garagen in den Grenzen der Grundfläche der Hauptanlage. In diesen Fällen ist maßgeblich die Grundfläche der Hauptanlage nach § 19 Abs. 2.“ (Quelle: vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.) (2020): Baugesetzbuch, 140. Ergänzungslieferung 2020, § 19 BauNVO)

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass untergeordnete Nebengebäude / Nebenanlagen zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen können, unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wiederum ausbleiben. Die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Insbesondere der erhöhte Stellplatzbedarf und die damit verbundene Unterbringung der notwendigen Stellplätze innerhalb des Plangebietes erfordern eine Überschreitung der festgesetzten GRZ (maximal auf eine GRZ von 0,8 analog § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO). Gleichzeitig dient die Überschreitung der Gewährleistung der späteren Funktionsfähigkeit von Grundstück und Bebauung.

Der Überschreitung der Orientierungswerte wird durch ausgleichende Maßnahmen entgegengewirkt, beispielsweise durch gründerische Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt. Die Überschreitung der Grundflächenzahl führt etwa nicht zu einer Massierung von Nutzungen und baulichen Anlagen, die wiederum ein erhöhtes Verkehrsaufkommen bedingen würden. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird das Einfügen des Vorhabens in die nähere Umgebung gewährleistet.

Zahl der Vollgeschosse

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 Maximale begrenzt.

Die festgesetzte Höhe ist aus dem städtebaulichen Konzept abgeleitet. Einer unver-

hältnismäßigen 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 Anlagen.

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 Abstandsflächen, 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.

Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

Aufgrund der anstehenden Topografie ist eine vom Bauordnungsrecht abweichende Festsetzung zur Berechnung der Abstandsfläche erforderlich, damit die städtebauliche Konzeption mit Tiefgarage umgesetzt werden kann. Zur Berechnung der Abstandsfläche werden die aktuellen Geländehöhen (Bezugspunkt ü.NN) der angrenzenden Grundstücke herangezogen, in den Vorhaben- und Erschließungsplan übertragen und nicht die natürliche Geländeoberfläche auf dem Baugrundstück. Dies würde zu einer erheblichen Einschränkung der Bebaubarkeit des Plangebietes führen, da das Plangebiet bis zu 4 m tiefer liegt, als die angrenzenden Grundstücke und sich damit die einzuhaltenden Abstandsflächen unverhältnismäßig darstellen.

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 der geplanten Baukörper.

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, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Stellplätze).

Flächen für Stellplätze und für Tiefgaragen mit ihren Zufahrten

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot im Plangebiet. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.) und Standflächen für Abfallbehälter entlang der Rosenstraße und des Staadterweges vorgehalten.

Der Stellplatzschlüssel ist den örtlichen Bauvorschriften zu entnehmen. Dieser ist aus stadtplanerischer Sicht ausreichend.

Tiefgaragen mit Zufahrten sind in der dafür festgesetzten Fläche für Tiefgaragen mit Zufahrten zulässig.

Zugänge, Wege, Rampen, Notausgänge, Zufahrten für Rettungsfahrzeuge, Anleiterflächen und weitere Erschließungselemente sowie Optionsflächen für Lüftungsschächte sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Stellplätze und für Tiefgaragen mit ihren Zufahrten zulässig.

Dies gewährleistet die notwendige Flexibilität und eröffnet geringfügigen Spielraum bei der Ausgestaltung und Bauausführung.

Die Tiefgarageneinfahrt erfolgt sowohl von der Rosenstraße, als auch dem Staadterweg aus.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Wohngebiet

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Beschränkung der insgesamt zulässigen Anzahl der Wohnungen verhindert die Entstehung größerer Mehrfamilienhäuser.

Weiterhin kann mit dieser Beschränkung ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Plangebiet vermieden und gewährleistet werden, dass der ruhende Verkehr vollständig im Plangebiet organisiert werden kann.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Hier: Fußgängerbereich

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsfläche wird hier mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Sie dient dazu, die fußläufige Erschließung der rückwärtig geplanten Baukörper sicherzustellen. Darüber hinaus ermöglicht sie einen Zugang zu Anlieferungs-, Pflege- und Instandhaltungszwecken sowie für Rettungsfahrzeuge.

Anschluss an Verkehrsflächen; hier: Ein- und Ausfahrtbereiche Tiefgarage

Analog § 9 Abs. Nr. 11 BauGB

Mit der Festsetzung der Ein- und Ausfahrtbereiche für die geplante Tiefgarage wird sichergestellt, dass die Ein- und Ausfahrt langfristig an den verkehrstechnisch günstigen Positionen angelegt wird und keine weiteren Ein- und Ausfahrtbereiche an anderer Stelle hergestellt werden können.

Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Trafostation

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die bestehende Trafostation wird nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Der Standort der bestehenden Trafostation wird durch die Festsetzung langfristig gesichert.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Minimierung der Umweltwirkungen im Allgemeinen und der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Darüber hinaus sollen die Festsetzungen dazu beitragen, die Beeinträchtigungen der durch das Planvorhaben induzierten Eingriffe zu mindern und so weit wie möglich auszugleichen.

Die einzelnen Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen.

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 des geplanten Wohnquartiers sowie der Stellplätze zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und zur Verbesserung der siedlungsökologischen und städtebaulichen Qualität im Plangebiet und dem Einfügen in das Stadtbild.

Die einzelnen Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen.

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. glänzende Fassaden) verhindern. Die Begrünung von Fassaden und Dachflächen ist zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas festgesetzt. 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, Aufschüttungen und Stützwände zulässig.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen sind in Gebäuden ab zwei Wohneinheiten je Wohnung 1,5 PKW-Stellplätze zu errichten. Je 100 m² Büro-, Verwaltungs- oder Praxis-Nutzfläche ist ein PKW-Stellplatz zu errichten. Je 50 m² Handels-Nutzfläche ist ein PKW-Stellplatz zu errichten. In den Bereichen der überdachten sowie der nicht überdachten Stellplätze sind Ladestationen für die E-Mobilität herzustellen. Wohngebäude mit weniger als drei Wohneinheiten sind davon ausgenommen. 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.

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 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

Das bedeutet, dass 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. Durch die vorliegende Planung wird ein ehemals gewerblich genutztes Grundstück in ein Wohnquartier umgewandelt.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich das Planvorhaben 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 innergebietslich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen könnte.

Bei dem vorgesehenen Wohnquartier handelt es sich um eine Nutzungsform, 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 Abstandsflächen 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 Wohnraum bzw. mit einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

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 ein ökologisch nachhaltiges Wohnquartier. Durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit Wohnungen unterschiedlicher Größe und in unterschiedlichem Zuschnitt werden in integrierter Lage nachfrageorientierte Angebotsformen des Wohnens geschaffen. Somit wird der bestehenden Nachfrage in der Kreisstadt Merzig Rechnung getragen.

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

Durch die zukunftsfähige Entwicklung des Grundstückes, d. h. den Bau von Mehrfamilienhäusern und durch eine städtebaulich hochwertige architektonische und gestalterische Konzeption wird das Erscheinungsbild des Grundstückes und des direkten Umfeldes städtebaulich und gestalterisch aufgewertet.

Aufgrund der Nachverdichtung durch bis zu 60 Wohneinheiten sind sieben Baukörper erforderlich, die sich so nicht direkt aus der Umgebung ableiten lassen. 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 vorgesehenen Baukörper weisen maximal drei Vollgeschosse auf, sind in ihrer Höhe auf eine der Umgebung angepasste Maximale begrenzt und fügen 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 und Stellplätze) tragen zudem dazu bei, dass keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild entstehen.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Aufgrund der Vorbelastungen, resultierend aus der innerörtlichen Lage (das Plangebiet ist bereits überwiegend von Bebauung umgeben) sowie der Bewegungsunruhe in Folge der unmittelbar angrenzenden Straßen 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.

Zwischenzeitlich ergaben sich Hinweise auf ein Amphibienvorkommen im früheren (noch wassergefüllten) Absetzbecken. Entsprechende Nachweise von Bergmolchen durch die NABU-Ortsgruppe liegen vor. Die Art fällt als lediglich national besonders geschützte Art zwar nicht unter das Verbotssystem des § 44 BNatSchG; dennoch gilt hier gleichermaßen das individuelle Tötungsverbot gem. § 8a ArtSchV. Daher wurde folgende Vorgehensweise festgelegt und sowohl mit dem LUA (UNB) als auch dem NABU abgestimmt.

Im Winter (bis Ende Januar 2023) wurde das Absetzbecken vollständig abgepumpt, um hier ein erneutes Abbläuen zu vermeiden. An dem Absetzbecken wurde eine Laichmöglichkeit in Form eines kleinen abgezäunten Fangbeckens eingegraben, in das die Tiere hineingelangen, aber nicht mehr herauskommen. Die Vorrichtung wurde vom NABU zur Verfügung gestellt. Die gefangenen Tiere werden dann im Frühjahr in regelmäßigen Abständen in noch festzulegende geeignete Stellen im Außenbereich umgesiedelt. Die Maßnahme ist bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen.

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 unkontrollierte Überflutungen entstehen.

Die Stadt Merzig erarbeitet zur Zeit mit dem Büro eepi für das gesamte Stadtgebiet ein Starkregenvorsorgekonzept.

Dem Ingenieurbüro eepi GmbH wurde die konkrete Planung zur Einschätzung der Starkregengefährdung zugesandt. Auf Grundlage der Planung kommt das Ingenieurbüro eepi GmbH zu folgendem Ergebnis:

„Im jetzigen Zustand ist das Gelände als Mulde ausgebildet, die hauptsächlich von oben, d.h. durch intensive Niederschläge direkt und weniger über Oberflächenabfluss vollläuft.

In unserem Modell gibt es keine Entwässerungseinrichtungen, d.h. die Muldensituation läuft dann voll.

Laut der Information von dem Architekten sollen im Untergeschoss Tiefgaragenparkplätze bereitgestellt werden. Die eigentliche Wohnbebauung liegt höher und sollte somit bei Starkregen überflutungsfrei bleiben.

Eine überflutungsangepasste Bauweise ist somit gegeben. Sollten auf Ebene Tiefgarage / Untergeschoss Technikräume (z.B. für Heizung, Hausanschluss) installiert werden, so wird empfohlen diese Räume z. B. durch druckdichte Türen, wasserdichte Wände und Leitungsdurchführungen vor Überflutung zu schützen.“

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass bei Beachtung der erfolgten Hinweise 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- und Anwohnerverkehr beschränken. Die Kapazitäten des örtlichen Verkehrsnetzes der Rosenstraße und des Staadterweges sind ausreichend.

„Der bestehende Knotenpunkt L 170 Luxemburger Straße / Staadterweg weist anhand den Simulationsergebnissen die dafür erforderliche Leistungsfähigkeit auf. Die Knotenzufahrt „Staadterweg“ ist hierbei als Mischspur angesetzt worden.

Entsprechend Tabelle 44 der RAS 06 werden im vorliegenden Fall keine baulichen Maßnahmen (Aufstellbereich bzw. Linksabiegestreifen) im Zuge der L 170 Luxemburger Straße erforderlich.

Im angrenzenden innerörtlichen Straßennetz (Staadterweg, Rosenstraße) wird die Abwicklung der durch die geplanten Vorhaben (Wohnquartier und Wohngebietserweiterungen) erzeugten Verkehre aus verkehrlicher Sicht als unproblematisch angesehen, da hier die stündlichen Verkehrsstärken (Spitzenstunden ca. 220 bis 230 Fz/h) noch deutlich unter dem Grenzwert von 400 Kfz/h für Wohnstraßen nach den RAS 06 liegen.

Die geplante Wohnquartiersanbindung an den „Staadterweg“ und an die „Rosenstraße“ sollte als Grundstückszufahrt angelegt werden, sodass der Gehweg weiter bevorrechtigt bleibt. Hierbei sind bei den Gehwegüberfahrten die entsprechenden planerischen und baulichen Maßnahmen nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAS 06) zu beachten.“

(Quelle: Verkehrsgutachten - Nachweis der Verkehrsverträglichkeit Bauvorhaben "Wohnquartier Staadterweg" in Merzig-Schwemlingen; Planungsteam Jakobs Gänssle GmbH, Hochstraße 57, 66115 Saarbrücken, Stand: 11/2022)

Der ruhende Verkehr wird gebietsintern im Plangebiet untergebracht, sodass eine nachteilige Beeinträchtigung der Rosenstraße und des Staadterweges 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.

„Die Berechnung des Regenwetterabflusses wurde gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 118 hydrodynamisch mit einem Modellregen nach Euler Typ 2 durchgeführt. Aufgrund

der maximalen Fließzeit wurde eine Regendauer von 30 min gewählt. Die Intervalldauer beträgt 5 min.

Im Ist-Zustand ist eine befestigte Fläche A_{red} von 0,128 ha angeschlossen.

Bei einer Bemessungsregenspende $r_{15, n=0,50}$ von 138,9 l/(sxha) ergibt sich somit ein Regenwasserzufluss (= Drosselabfluss RRR) von 17,8 l/s.

Daraus ergibt sich beim Nachweis mit dem einfachen Verfahren nach dem Arbeitsblatt DWA-A 117 bei einer 5-jährlichen Sicherheit ein Beckenvolumen von 22 m³ (s. Bemessung RRR Staadterweg nach DWA-A 117).

Beim Vergleich der Wasserspiegellage des Ist-Zustandes mit der des Plan-Zustandes (s. Längenschnitt Kanal 1210) zeigt sich, dass der Wasserspiegel durch die geplante Maßnahme nicht verschlechtert wird.

Ab der Haltung 55 des Kanals 1210 sind die Wasserspiegellagen auch im nachfolgenden Kanal 12 identisch.

Es erfolgt weder beim Kanal 1210 noch beim Kanal 12 ein Überstau über GOK.

Bei einer undurchlässigen Fläche A_u von 0,218 ha und einem Drosselabfluss von 17,8 l/s beträgt das erforderliche Volumen des Regenrückhalteraaumes 22 m³ beim Nachweis mit einer 5-jährlichen Dauerstufe.

Damit der erforderliche Regenrückhalteraum (RRR) nur mit Niederschlagswasser beschickt wird, muss das Wohnquartier Staadterweg in einem modifizierten Entwässerungssystem erschlossen werden.

Nach derzeitigem Stand der Planung erfolgt der Regenwasseranschluss in der Rosenstraße an den Kanal 1210 Haltung 20."

(Quelle: Hydraulische Überrechnung Kanalnetz „Neubau eines Wohnquartiers bestehend aus 7 Mehrfamilienhäusern, mit insgesamt 51 Wohneinheiten, und einer Tiefgarage sowie Errichtung von 24 Außenstellplätze; IBZ GmbH Beratende Ingenieure, Trierer Straße 225, 66663 Merzig, Stand: 09.11.2022)

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

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zwar zu neuen Versiegelungen, aufgrund des überschaubaren Flä-

chenumfangs 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 vorangehenden Ausführungen belegen, werden 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.

Aufgrund der anstehenden Topografie wird eine vom Bauordnungsrecht abweichende Festsetzung zur Berechnung der Abstandsfläche getroffen. Zur Berechnung der Abstandsfläche werden die aktuellen Geländehöhen (ü.NN) der angrenzenden Grundstücke herangezogen und in die Plangebietsgrenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes übertragen. Die geplante Geländeoberfläche bzw. Tiefgarage wird höhen- gleich an die angrenzenden Nachbargrundstücke anschließen. Über die Festsetzung zur Berechnung der Abstandsflächen nach LBO wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Nachbargrundstücke gewährleistet.

Es sind keine nachteilige Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten.

Es wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das Einfügen in den Bestand weitgehend zu sichern (vgl. vorangegangene Ausführungen).

Darüber hinaus kann der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum und Arbeitsplätzen 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 eines ökologisch nachhaltigen Wohnquartiers 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 erheblich negativen 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.