

Öffentliche Bekanntmachung

Es findet eine Sitzung des Orsrates Merzig statt.

Sitzungstermin: Mittwoch, 10.03.2021, 19:00 Uhr

Ort, Raum: Stadthalle Merzig, Großer Saal, Zur Stadthalle 4, 66663 Merzig

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Verpflichtung eines neuen Orsratsmitgliedes
- 2 Haushalt 2021
- 3 Vereinszuschüsse
- 4 Vorhabenbezogener Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Lidl-Filiale, Rieffstraße" in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Merzig;
Einleitung eines Satzungsverfahrens gem. § 10 BauGB
- 5 Benennung der neuen Erschließungsstraße für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnbebauung Merchinger Straße 9-11" im Stadtteil Merzig
- 6 Pandemie
- 7 Hundewiese Josefskapelle, Antrag DIE LINKE
- 8 Verkehr an den Schulen und in Wohngebieten, Antrag DIE LINKE
- 9 Mitteilungen, Anfragen, Anregungen

Alexander Boos
Ortsvorsteher

Stadtteil Merzig

Sitzung des Orsrates Merzig

siehe unter „Amtliche Bekanntmachungen“

2021/805
 Beschlussvorlage
 öffentlich



Haushalt 2021

<i>Dienststelle:</i> 111 Finanzmanagement	<i>Datum:</i> 06.01.2021
<i>Beteiligte Dienststellen:</i>	<i>Sachbearbeitung:</i> Lydia Müller

<i>Beratungsfolge</i>	Ö / N
Ortsrat Merzig (Entscheidung)	Ö

Beschlussvorschlag

Sachverhalt

Anlage/n

- 1 Anschreiben (öffentlich)
- 2 Auflistung (öffentlich)



Die Stadt mit mehr Möglichkeiten!

Kreisstadt Merzig Postfach 10 02 30 D-66653 Merzig

Telefon: 06861/85-0 - <http://www.merzig.de>

Herrn
Alexander Boos
Ortsvorsteher Merzig
Wagnerstrasse 4
66663 Merzig

Finanzmanagement
Neues Rathaus
Lydia Müller
Durchwahl: 85 260
E-Mail: l.mueller@merzig.de

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen

Datum
04.01.2021

Anhörung des Orsrates zum Haushaltsplan 2021

Sehr geehrter Herr Ortsvorsteher Boos,

der Stadtrat wird voraussichtlich in seiner Sitzung am 04. Februar 2021 den Haushaltsplan 2021 beschließen. Die Vorberatung im Hauptausschuss ist für den 20. und 21. Januar vorgesehen.

Die finanziellen Rahmenbedingungen haben sich durch das Gesetz zur nachhaltigen Sicherstellung der finanziellen kommunalen Handlungsfähigkeit im Rahmen des Saarlandpaktes seit 2020 deutlich verschärft. So übernimmt das Land zwar rd. 50 % der strukturellen Altkassenkredite der Kommunen und gewährt Investitionszuschüsse, jedoch müssen die Kommunen im Gegenzug jährlich eine Mindesttilgung für die verbleibenden Altschulden im Ergebnishaushalt erwirtschaften. Dies bedeutet für Merzig jährlich eine zusätzliche Belastung von rd. 460 T€. Darüber hinaus ist bis zum Jahr 2024 das zahlungsbezogene Defizit schrittweise auf 0 zu reduzieren. Ab 2024 ist der Haushalt sogar strukturell zahlungsbezogen auszugleichen. Werden die Regelungen des Saarlandpaktes nicht eingehalten, droht die Rückzahlung von Investitionshilfen. An diesen Vorgaben hat sich seit der letzten Haushaltsplanberatung nichts geändert und es wird von Jahr zu Jahr schwieriger, diese einzuhalten. Auch die Bewältigung der Corona-Pandemie stellt uns trotz der finanziellen Unterstützung des Bundes und des Landes vor große Herausforderungen.

Ziel muss es sein, in dem vorgegebenen Finanzrahmen eine bedarfsgerechte Daseinsvorsorge vorzuhalten, damit Merzig mit seinen Stadtteilen weiterhin attraktiv und lebenswert bleibt. Um dies zu unterstützen, hat der Stadtrat beschlossen, in den Jahren 2021 bis 2023 jeweils 50.000 € zur Stärkung der Stadtteile bereitzustellen. Der Haushaltsentwurf 2021 sieht diese Planansätze hälftig im Ergebnishaushalt und hälftig als Investitionsmittel vor. Bis Mitte Januar werden die Fraktionen Richtlinien und Vorgaben als Basis für die Beratung in den städtischen Gremien erarbeiten, nach denen sich die Verteilung der Mittel für die Stadtteile zukünftig richtet. Hierüber soll in der OV-Dienstbesprechung Ende Januar informiert werden.

Größere Investitionen sind nur darstellbar, wenn hierfür entsprechende Zuschussanträge genehmigt werden. So wird die Stadt Merzig in 2021 im Bereich der Kindertageseinrichtungen rd. 2 Mio. € und im Bereich der Schulen ebenfalls rd. 2 Mio. €,

- 2 -

sowie unterstützt durch sonstige Zuschussprogramme und Bedarfszuweisungen rd. 4,4 Mio. € in zukunftsweisende Maßnahmen investieren.

Die für Ihren Stadtteil im Haushalt 2021 vorgesehenen Haushaltsansätze entnehmen Sie bitte den beigefügten Aufstellungen. Hierin enthalten sind auch die Rückmeldungen zu den Positionen, die in der OV-Besprechung zum Haushalt 2021 am 07.09.2020 angesprochen wurden und im Plan zunächst keine Berücksichtigung gefunden haben.

Der Entwurf des Haushaltsplanes 2021 wird Ihnen digital zur Verfügung gestellt.

Mit freundlichen Grüßen
Der Bürgermeister



Marcus Hoffeld

Anlagen

Anhörung Ortsräte Haushalt 2021

Stadtteil: **Merzig**

Buchungsstelle	Bezeichnung	Betrag 2021
25.50.02.531810-0011	Budget Ortsrat	14.225 €
57.40.01.523620-0012	Beschaffungen Vereinshaus unter 1.000 €	1.400 €
21.01.01.523610-0011	Beschaffungen Kreuzbergschule (Tische, Stühle, Tafeln, Jalousien)	16.300 €
21.01.01.523610-0012	Beschaffungen GS St. Josef (Tische, Stühle, Spülmaschine)	8.000 €
54.10.01.529930	Begutachtung Eisenbahnbrücke "Zum Schlachthof"	20.000 €
<u>Größere Gebäudeunterhaltungsmaßnahmen</u>		
11.05.01.523110	Rathaus: Umbau Apotheke zu Tourist Info	60.000 €
11.12.02.523110	Dachsanierung Friedrichstr. 7	116.000 €
12.20.01.523120	Lüftung Feuerwehr Merzig	56.000 €
25.30.02.523110-0011	Erneuerung Vorplatz Tierpark	20.000 €
25.30.02.523110-0012	Schlachtküche Wolfspark	52.000 €
36.10.01.523110-0002	Dacherneuerung KiTa St. Peter	250.000 €
55.40.01.523110	Dach Leichenhalle Waldfriedhof	80.000 €
<u>Maßnahmen des Eigenbetriebs für innerörtliche Abwasserentsorgung in der Kreisstadt Merzig</u>		
72500	Sanierung Nebensammler Saarbrücker Allee (Durchführung für EVS, Planungskosten)	50.000 €
72700	Kanalsanierung Losheimer Straße	100.000 €
72730	Kanal Maringers Gässchen	30.000 €
72740	Kanal Meisenwinkel	30.000 €
72750	Anschluss Gipsberg/Erneuerung Merchinger Straße	40.000 €
72760	Kaskadenbauwerk	600.000 €
<u>Investitionsmaßnahmen des Finanzhaushaltes</u>		
21.01.01/0300.782610-0011	Beschaffungen Kreuzbergschule über 1.000 €	2.000 €
21.01.01/	Videoüberwachung Kreuzbergschule (Schulhof)	7.000 €
21.01.01/9714.783010-0011	Elektrosanierung Kreuzbergschule	25.000 €
21.01.01/*-0012	GS St. Josef	400.000 €
21.01.01/0300.782610-0012	Beschaffung GS St. Josef (Spielgerät mit Fallschutz incl. Entsorgung Altgerät)	32.000 €

Buchungsstelle	Bezeichnung	Betrag 2021
25.20.01/0400.782610	Erwerb von beweglichen Sachen Museen	2.000 €
36.10.01/6520.783010-0002	Umbau Überbrückungslösung Kita Fellenbergstift	270.000 €
36.10.01/6518.783010-0002	Erweiterung, Sanierung KiTa St. Josef + Ersatzneubau Schneckenhaus	1.700.000 €
42.40.01/1704.783010-0011	Sanierung Sportanlage Blättelborn	780.000 €
51.10.02/2602.783010	Planung u. Umgestaltung Umfeld Gustav-Regler-Platz / Am Werthchen	100.000 €
54.10.01/2612.783010	Flankierende Maßnahmen Verkehrskonzept Innenstadt LOS B	500.000 €
54.70.01/0522.783010	Umbau Haltestellen Barrierefreiheit-Niederflur: Rotensteiner Weg V&B Tor 2 Richt. Heilborn, Rotensteiner Weg Schafbrücke, Sudetenlandstraße, Merchinger Str. (Ansatz Vorjahr)	63.000 €
55.40.01/0726.783010	Friedhof Waldstraße	10.000 €

Folgende Ansätze sind für die Gesamtstadt vorgesehen. Die Freigabe der Mittel erfolgt jeweils nach Bedarf durch den Bürgermeister bzw. durch die zuständigen Ausschüsse

11.12.01/0009.782210	Erwerb von Grundstücken	708.000 €
12.20.01/0300.782610	Erwerb von beweglichen Vermögen, Feuerwehrbedarf über 1000 €	60.000 €
21.01.01/9201.782610-0001	Digitalisierung Grundschulen (EDV-Ausstattung)	414.000 €
21.01.01/0200.782610-0001	EDV-Ausstattung Grundschulen	20.000 €
21.01.01/0300.782610-0001	Beschaffungen Grundschulen über 1000 €	15.000 €
21.01.01/0300.782610-0002	Beschaffungen bei den freiwilligen Ganztagschulen	6.700 €
21.01.01/9203.783010	Ausbau/Sanierung Ganztagschulen	450.000 €
36.10.01/0300.782610-0001	Erwerb von beweglichen Sachen Tageseinrichtungen Kinder über 1000 €	5.000 €
54.10.01/0616.783010	Endausbau von Straßen in Erschließungsgebieten	200.000 €
54.10.01/0629.783010	Förderung Radverkehr	100.000 €
54.10.01/0705.782110	Straßenbeleuchtung. Erneuerung/Erweiterung (Baukostenzusch.)	15.000 €
55.10.01/0400.782610	Erwerb von beweglichen Sachen Kinderspielplätze	15.000 €
57.50.01/4501.783010	Touristische Infrastruktur, Stadtmarketing	16.000 €
54.10.01/0671.783010	Erschließung Gewerbefläche Gipsberg N-O	100.000 €
55.10.01/2611.783010	Saarpark Sport und Freizeitpark	1.000.000 €
54.70.01/0522.783010	Umbau Haltestellen Barrierefreiheit-Niederflur (Saarbrücke)	377.000 €
57.50.01/0739.783010	Absturzsicherung Stützmauer Kreuzbergkapelle, Beleuchtung	30.000 €
54.10.01/9801.783010	Erweiterung Möblierung Fußgängerzone	30.000 €
57.45.01/0300.782610	Beschaffungen Stadthalle über 1000 €	10.000 €
57.45.01.523110	Stadthalle: Flachdach und Stahlträger Bühne	200.000 €
57.60.01/1552.783010	Planung Verlagerung Baubetriebshof	100.000 €

2021/848
 Beschlussvorlage
 öffentlich



**Vorhabenbezogener Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Lidl-Filiale, Rieffstraße" in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Merzig;
 Einleitung eines Satzungsverfahrens gem. § 10 BauGB**

<i>Dienststelle:</i> 311 Stadtplanung und Umwelt	<i>Datum:</i> 08.02.2021
<i>Beteiligte Dienststellen:</i>	<i>Sachbearbeitung:</i> Thomas Cappel

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Ö / N</i>
Ortsrat Merzig (Anhörung)	Ö
Bauausschuss (Vorberatung)	N
Stadtrat (Entscheidung)	Ö

Beschlussvorschlag

Gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB und § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), wird die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lidl-Filiale, Rieffstraße“ in der Kreisstadt Merzig im beschleunigten Verfahren beschlossen.

Sachverhalt

Die Vorhabenträgerin, die Lidl GmbH & Co. KG, Am Grubenbahnhof 7, 66299 Friedrichsthal, hat mit Schreiben vom 3. Februar 2021 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens beantragt.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verfolgt die Kreisstadt Merzig folgende Ziele:

Die Firma Lidl betreibt in der Rieffstraße im Stadtteil Merzig eine Filiale. Die Nachfrage der Kunden ist nach wie vor hoch. Die Filiale entspricht jedoch nicht mehr zeitgemäßen Anforderungen.

Aus betrieblicher Sicht ergibt sich damit die Notwendigkeit des Neubaus der Filiale.

Eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.200 qm ist erforderlich, um das gesamte Sortiment nach den aktuellen Standards der Firma ALDI weiterhin anbieten zu können und den veränderten Anforderungen der Kunden gerecht zu werden.

Der Neubau des Filialgebäudes, die Vergrößerung der Verkaufsfläche sowie die langfristige Bestandssicherung sind nur möglich, wenn mit einem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen werden.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Lidl-Filiale, Rieffstraße“ sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen (siehe Antragsschreiben).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 7.400 qm.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB teilgeändert.

Der Flächennutzungsplan stellt für die Fläche eine gewerbliche Baufläche dar. Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Der Beschluss, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird mit den Hinweisen öffentlich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden soll. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten entsprechend. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB und § 13a Abs. 3 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Finanzielle Auswirkungen:

Da sich die Lidl GmbH & Co. KG bereit erklärt, sämtliche Planungskosten zu übernehmen und die Umsetzung des Vorhabens auch durch sie erfolgt, entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Kreisstadt Merzig.

Auswirkungen auf das Klima:

Ein Großteil der Fläche des Geltungsbereiches ist bereits überbaut. Durch den Neubau und die bereits vorhandene Versiegelung der Parkplatzfläche kommt es zu keiner weiteren Neuversiegelung.

Aufgrund der Kleinräumigkeit dieser Maßnahme können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes weitestgehend ausgeschlossen werden. Nähere Aussagen hierzu werden in der Begründung zum Bebauungsplan erfolgen.

Anlage/n

- 1 Antrag Lidl vom 03.02.2021 (öffentlich)
- 2 Auswirkungsanalyse (öffentlich)



Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG – Am Grubenbahnhof 7 – 66299 Friedrichsthal

Kreisstadt Merzig
Herrn Bürgermeister
Marcus Hoffeld
Rathaus
Braucherstraße 5
66663 Merzig

<i>Ihr Zeichen</i>	<i>Ihre Nachricht vom</i>	<i>Unser Zeichen</i>	<i>Durchwahl</i>	<i>Datum</i>
		WS	-150	03.02.2021

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN „LIDL-FILIALE RIEFFSTRASSE“ IN DER KREISSTADT MERZIG, STADTTEIL MERZIG - ANTRAG AUF EINLEITUNG EINES SATZUNGSVERFAHRENS GEM. § 12 BAUGB

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die Vorhabenträgerin, die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, Am Grubenbahnhof 7, 66299 Friedrichsthal, vertreten durch Herrn Wilfried Simon, beabsichtigt, die in der Rieffstraße bestehende Filiale durch einen Neubau an gleicher Stelle zu ersetzen.

Die Nachfrage der Kunden ist an diesem Standort gleichbleibend hoch, allerdings entspricht die Filiale nicht den zeitgemäßen Anforderungen. Aus betrieblicher Sicht ergibt sich daher die Notwendigkeit zur Optimierung der Filiale und Steigerung der Attraktivität des Marktes. Das neue Konzept der Firma Lidl sieht die Erweiterung der Verkaufsfläche von ca. 800 m² auf maximal 1.200 m² durch Abriss des Bestandsgebäudes samt anschließendem Neubau des Lebensmittelmarktes vor. Der neue Baukörper wird analog zum Bestand auf dem Grundstück ausgerichtet. Es ist nicht geplant die Erschließungssituation zu ändern.

Eine Erweiterung der Verkaufsfläche ist erforderlich, um das aktuelle Sortiment der Firma Lidl weiterhin anbieten zu können und gleichzeitig den veränderten Anforderungen der Kunden gerecht zu werden. Die Erweiterung dient auch der Optimierung betrieblicher Abläufe sowie der Verbesserung der Warenpräsentation und Barrierefreiheit. Durch die bauliche Erweiterung ergibt sich darüber hinaus die Möglichkeit der Umstrukturierung der Verkaufsräume. Damit kann auch die langfristige Sicherung des Standortes gewährleistet werden.

Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG

Am Grubenbahnhof 7 · D-66299 Friedrichsthal · Telefon: +49 (0) 6897/943-0 · Telefax: +49 (0) 6897/943-180

Bankverbindung: Commerzbank AG · SWIFT: DRES DE FF 620 · IBAN: DE93 6208 0012 0703 6036 00

Sitz: Friedrichsthal · Registergericht Saarbrücken · HRA 8885 · USt.-IdNr.: DE813388823



Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit für das heutige Lidl-Grundstück nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Danach ist das Vorhaben nicht realisierungsfähig. Deshalb bedarf es der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Lidl-Filiale Rieffstraße“.

Die zu überplanende Fläche hat eine Größe von ca. 7.400 m². Eigentümer ist die Alpha Immobilienvermietung Vierte GmbH & Co. KG (eine Gesellschaft innerhalb der Schwarz Gruppe). Die Lidl-Vertriebs GmbH & Co. KG Friedrichsthal ist Bevollmächtigter. Die genauen Grenzen der zu überplanenden Fläche können dem beigefügten Lageplan entnommen werden.

Da es sich bei der Maßnahme um eine Nachverdichtung des Bestandes handelt, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt stellt für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Seitens der Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG wurde die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH bereits im Vorfeld mit der Erstellung einer Auswirkungsanalyse für den Neubau und die Erweiterung der Lidl-Filiale beauftragt. Mit einer geplanten Verkaufsfläche (VK) von max. 1.200 m² überschreitet das Vorhaben die allgemein anerkannte Grenze der Großflächigkeit (800 m² VK). Entsprechend sind die möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen.

Die vorliegende Auswirkungsanalyse kommt hierbei zu folgenden Ergebnissen:

Konzentrationsgebot:

- Die Stadt Merzig ist gemäß LEP, Teilabschnitt „Siedlung“, als Mittelzentrum eingestuft. Die Kernstadt Merzig als „Hauptort“, dem der Vorhabenstandort Rieffstraße zuzuordnen ist, übernimmt für sich selbst als auch für die dem grundzentralen Verflechtungsbereich (= Nahbereich) zugeordneten Merziger Stadtteile eine Versorgungsfunktion für Güter und Dienstleistungen des kurzfristigen täglichen Bedarfs. Die Zielvorgabe des LEP, hinsichtlich des Konzentrationsgebotes ist damit erfüllt.

Städtebauliches Integrationsgebot:

- Der Planstandort von Lidl befindet sich am Ergänzungsstandort Rieffstraße. Hierbei handelt sich um eine bereits langjährig etablierte Handelslage im städtischen Angebotsgefüge. Das Standortumfeld ist durch mittel- und großflächige Einzelhandelsbetriebe (u. a. Kaufland, Möbelpark, Aldi, diverse Fachmarktangebote) geprägt. Der Standort zeichnet sich zudem durch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit für den Individualverkehr aus. Die zuführende Rieffstraße verfügt über eine direkte Anbindung an die L 174 (ehemalige B 51) bzw. Lothringer Straße; damit ist der Standort aus dem Merziger Kernstadtgebiet sowie aus den Stadtteilen gut zu erreichen. Ein Anschluss an den ÖPNV (Haltepunkt Rieffstraße / Kaufland) besteht im direkten Umfeld.
- Der als Ergänzungsstandort eingestufte Bereich (vgl. Einzelhandelskonzept und Strategiepapier Handel 3.0) ist nicht für die zusätzliche Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment geeignet. Bereits bestehende Betriebe genießen jedoch Bestandsschutz. Zur Sicherung und zur marktgerechten

Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG

Am Grubenbahnhof 7 · D-66299 Friedrichsthal · Telefon: +49 (0) 6897/943-0 · Telefax: +49 (0) 6897/943-180

Bankverbindung: Commerzbank AG · SWIFT: DRES DE FF 620 · IBAN: DE93 6208 0012 0703 6036 00

Sitz: Friedrichsthal · Registergericht Saarbrücken · HRA 8885 · USt.-IdNr.: DE813388823

Entwicklung ist dem langjährig bestehenden Lidl-Markt (wie auch Aldi) die Möglichkeit zur Modernisierung und Erweiterung i. S. eines aktiven Bestandsschutzes zuzugestehen. Voraussetzung hierfür ist, dass durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die Nahversorgungsstrukturen in Merzig und im Umland hervorgerufen werden. Dies wurde in der vorliegenden Untersuchung bestätigt.

Kongruenzgebot:

- Das Einzugsgebiet des Lidl-Marktes erstreckt sich im Wesentlichen auf die Stadt Merzig (Kernstadt und Stadtteile). Ein regelmäßiges überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen. Etwa 80 % des Umsatzes des Lidl-Marktes wird durch Kunden aus Merzig generiert. Die überörtliche Bedeutung beschränkt sich auf „Versorgungseinkäufer“ aus Frankreich und Luxemburg bzw. Pendler, die den Standort eventuell im Rahmen des Wegs von oder zur Arbeitsstelle aufsuchen. Eine wesentliche Überschreitung des Verflechtungsbereichs liegt nicht vor. Das Kongruenzgebot wird durch das Vorhaben eingehalten.

Beeinträchtungsverbot:

- Das Beeinträchtungsverbot wird durch das Vorhaben von Lidl (Abriss/Neubau inkl. Erweiterung) nicht verletzt. Die ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte führen zu keinen städtebaulich relevanten Rückwirkungen im Lebensmittelbereich. Sowohl gegenüber Anbietern im zentralen Versorgungsbereich als auch gegenüber sonstigen strukturprägenden Anbietern in Merzig als auch im Umland liegen die Umsatzverteilungseffekte auf einem wettbewerbsüblichen Niveau. Die höchsten Umverteilungseffekte werden in Merzig selbst erreicht. Dabei ist gegenüber Wettbewerbern im direkten Standortumfeld (v. a. Aldi, Kaufland am Ergänzungsstandort Rieffstraße) mit den höchsten Rückwirkungen (rd. 3 %, Aldi tendenziell etwas höher, Kaufland etwas niedriger) zu rechnen. An allen anderen untersuchten Standorten liegen die Umverteilungseffekte auf einem geringeren Niveau (rd. 2 -3 % in der Innenstadt bzw. rd. 2 % ggü. anderen Nahversorgungsanlagen im Stadtgebiet).

Aus einzelhandelsgutachterlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen die Realisierung des Lidl-Neubaus.

Die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG beantragt hiermit die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Lidl-Filiale Rieffstraße“ und damit die Einleitung des entsprechenden Verfahrens nach § 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen. Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens soll die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt werden.

Die Vorhabenträgerin erklärt sich hiermit bereit, die Kosten der Planung zu übernehmen. Außerdem verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, das Vorhaben innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist zu verwirklichen. Genaue vertragliche Regelungen sollen im zu schließenden Durchführungsvertrag getroffen werden, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan und damit Voraussetzung für die Satzung ist.

Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG

Am Grubenbahnhof 7 · D-66299 Friedrichsthal · Telefon: +49 (0) 6897/943-0 · Telefax: +49 (0) 6897/943-180

Bankverbindung: Commerzbank AG · SWIFT: DRES DE FF 620 · IBAN: DE93 6208 0012 0703 6036 00

Sitz: Friedrichsthal · Registergericht Saarbrücken · HRA 8885 · USt.-IdNr.: DE813388823

Für weitere Rückfragen steht der Unterzeichner Ihnen und dem zuständigen Ausschuss gerne zur Verfügung.

Über eine kurzfristige, positive Antwort würden wir uns sehr freuen.

Mit freundlichen Grüßen



Wilfried Simon

Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG

Am Grubenbahnhof 7 · D-66299 Friedrichsthal · Telefon: +49 (0) 6897/943-0 · Telefax: +49 (0) 6897/943-180

Bankverbindung: Commerzbank AG · SWIFT: DRES DE FF 620 · IBAN: DE93 6208 0012 0703 6036 00

Sitz: Friedrichsthal · Registergericht Saarbrücken · HRA 8885 · USt.-IdNr.: DE813388823

LAGEPLAN, OHNE MAßSTAB

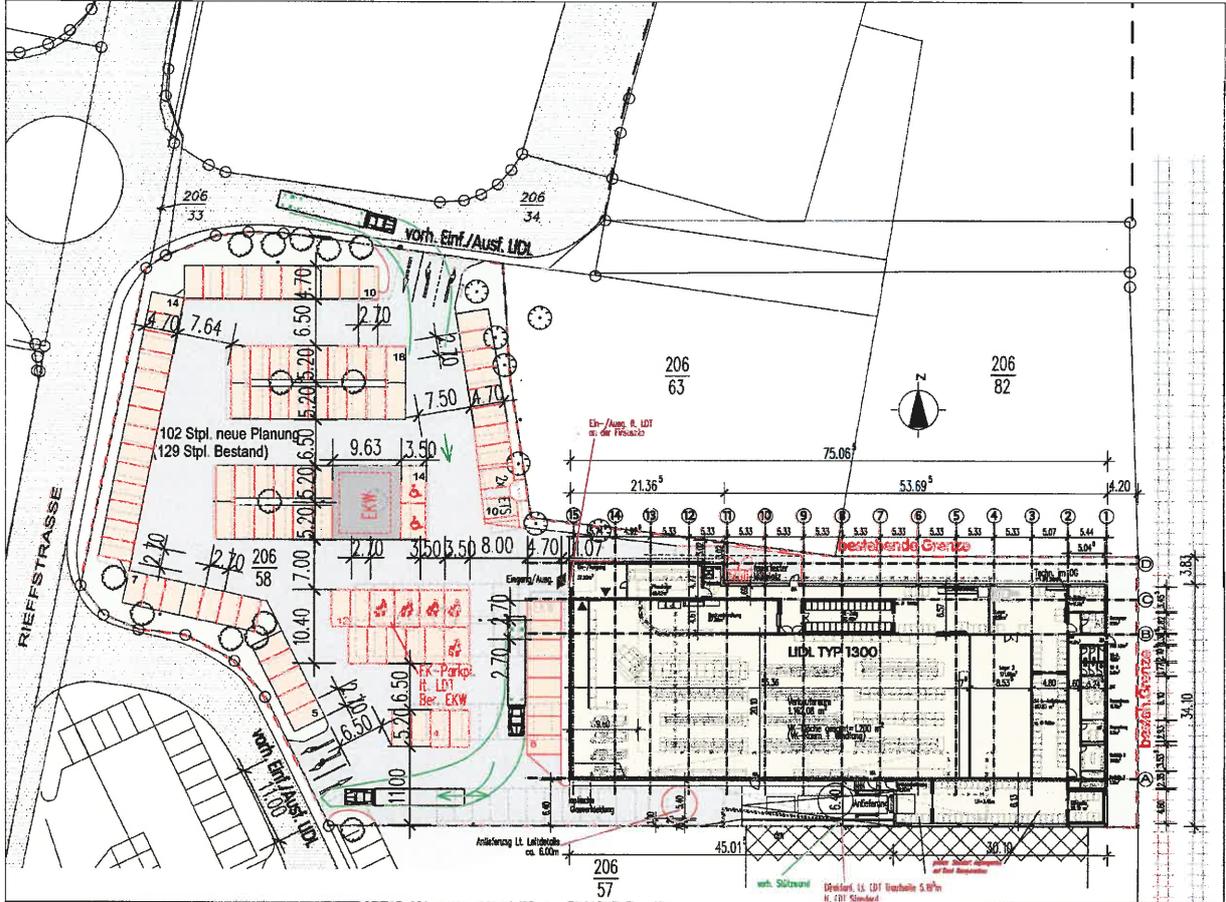
Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Lidl-Filiale Rieffstraße“ in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Merzig



Quelle und Stand Katastergrundlage: LVGL, 28.01.2021; Bearbeitung: Kernplan

LAGEPLAN, OHNE MAßSTAB

Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Musteransicht „Lidl-Filiale Rieffstraße“
in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Merzig



Quelle: Architekturbüro Bernardi, Saarbrücken-Dudweiler, Stand: 29.01.2021



Quelle: Lidl Vertriebs-GmbH, Friedrichsthal, Stand: 18.01.2021



Auswirkungsanalyse für den Neubau und die Erweiterung des Lidl-Marktes in Merzig

AUFTRAGGEBER: Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, Friedrichsthal

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck
Dipl.-Geogr. Anna-Lena Kettenhofen

Ludwigsburg , den 08.12.2020

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Büro Ludwigsburg
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Tel 07141 9360-0 / Fax 07141 9360-10
info@gma.biz / www.gma.biz

Vorbemerkung

Die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Ludwigsburg, wurde von der Lidl Vertriebs-GmbH & Co KG, Friedrichsthal, mit der Erstellung einer Auswirkungsanalyse für den geplanten Neubau und die Erweiterung des Lidl-Lebensmittelmarktes in der Stadt Merzig beauftragt. Mit einer geplanten Verkaufsfläche (VK) von max. 1.200 m² überschreitet das Vorhaben die allgemein anerkannte Grenze der Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Bruttogeschossfläche). Entsprechend sind in vorliegender Untersuchung die möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen.

Für die Bearbeitung der Auswirkungsanalyse standen der GMA Daten und Informationen des Statistischen Bundesamtes, des Statistischen Landesamtes des Saarlandes, aktuelle Branchenstatistiken sowie Informationen der Stadt Merzig und des Auftraggebers zur Verfügung.

Die vorliegende Analyse dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung im Rahmen des bauplanungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Ludwigsburg, den 08.12.2020
BE KNA wym

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	5
1. Aufgabenstellung	5
2. Einordnung der Projektplanung	6
3. Rechts- und Planungsrahmen	9
4. Einzelhandelskonzept der Stadt Merzig und Strategiepapier Handel 3.0	11
II. Konzentrationsgebot	13
1. Makrostandort Merzig	13
2. Bewertung des Konzentrationsgebotes	16
III. Städtebauliches Integrationsgebot	17
1. Mikrostandort „Rieffstraße“	17
2. Bewertung des städtebaulichen Integrationsgebotes	20
IV. Kongruenzgebot	22
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	22
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	24
3. Umsatzprognose für den erweiterten Lidl-Lebensmitteldiscounter	25
4. Bewertung des Kongruenzgebotes	26
V. Beeinträchtigungsverbot	27
1. Angebots- und Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	27
1.1 Angebots- und Wettbewerbssituation in Merzig	27
1.2 Wettbewerbssituation in den umliegenden Städten und Gemeinden	28
2. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilungen	30
2.1 Methodik	30
2.2 Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungen	30
2.3 Wettbewerbliche und Städtebauliche Auswirkungen	32
3. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes	34
VI. Zusammenfassung	35

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

Die Fa. Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, Friedrichsthal, plant die Modernisierung ihres seit mehreren Jahren in Merzig bestehenden Lidl-Marktes am Standort Rieffstraße. Im Zuge der Modernisierung des Standortes durch Abriss und Neubau soll die Verkaufsfläche von derzeit rd. 800 m² auf max. 1.200 m² erweitert werden. In der geplanten Dimensionierung überschreitet der Markt die aktuell anerkannte Grenze der Großflächigkeit.¹ Damit ist der Lidl-Markt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen, welcher regelmäßig nur in Kerngebieten sowie in festgesetzten Sondergebieten zulässig ist.

Der Lidl-Markt befindet sich im Gewerbegebiet Rieffstraße im Verbund mit weiteren teils großflächigen Einzelhandelsbetrieben (u. a. Kaufland, Möbelpark, Aldi, dm), die eine gesamtstädtische als auch überörtliche Versorgungsfunktion übernehmen. Am Standort soll ein moderner Neubau errichtet werden, der den sich wandelnden Kundenansprüchen (u. a. großzügigere Gestaltung des Verkaufsraumes, optimierte Warenpräsentation) sowie den gestiegenen technischen und logistischen Anforderungen des Betreibers (u. a. Warenumschlagsprozesse, Energieeffizienz) entspricht. Eine wesentliche Sortimentsveränderung oder -erweiterung ist nicht vorgesehen.

Am Plangrundstück soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Für die Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens ist somit § 11 Abs. 3 BauNVO anzuwenden. Die vorliegende Untersuchung hat die Aufgabe, vor dem Hintergrund der Standortrahmenbedingungen in Merzig sowie der örtlichen Nachfrage- und Angebotsituation zu prüfen, welche wettbewerblichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen das Planvorhaben erwarten lässt. Dementsprechend sind insbesondere die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Merzig und Nachbargemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung darzulegen. Darüber hinaus sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage sind im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse folgende Punkte zu bearbeiten:

- /// Projektbeschreibung, Rechtsrahmen
- /// Bewertung der Standortrahmenbedingungen am Makrostandort Merzig sowie städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes „Rieffstraße“
- /// Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebietes und Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation im Nahrungs- und Genussmittelbereich in der Stadt Merzig und im Umland (= Angebots- und Wettbewerbsanalyse)
- /// Umsatzprognose und Umsatzherkunft
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum

¹ Vgl. Bundesverwaltungsgericht Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04.

- Überprüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen des Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“ (Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Städtebauliches Integrationsgebot, Beeinträchtigerungsverbot).

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im November 2020 eine intensive Begehung des Standortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen vorgenommen. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

2. Einordnung der Projektplanung

Zur Einordnung des Lidl-Lebensmitteldiscounters und zur Abgrenzung gegenüber anderen im Untersuchungsgebiet vertretenen Konzepten werden zunächst die wichtigsten Charakteristika kurz dargestellt:

Bei Lebensmittelmärkten ist bezüglich der Sortimente zwischen dem Kernsortiment (= Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu unterscheiden:

- **Nahrungs- und Genussmittel (= „Food“)** umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren.
- Als **„Nonfood“** sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird zwischen Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung, auch „Nearfood“ genannt) und Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) unterschieden.²
- Im deutschen Lebensmitteleinzelhandel nehmen Discounter seit Langem den größten Marktanteil ein (ca. 45 % im Jahr 2019, gemessen am Umsatz). Auf Supermärkte entfallen knapp 31 %, auf Große Supermärkte ca. 10 %, auf SB-Warenhäuser ca. 11 % und auf übrige Betriebsformen (u. a. kleine Lebensmittelgeschäfte) ca. 3 %.³
- Hinsichtlich der **Artikelzahl** beschränken sich Discounter auf ein straffes Sortiment aus Artikeln, die häufig nachgefragt werden (sog. „Schnelldreher“). Im Durchschnitt bieten Discounter daher nur rund 2.300 Artikel an, Supermärkte dagegen im Mittel rund 11.800 Artikel, Große Supermärkte sogar rund 25.000 Produkte (vgl. Tabelle 1). Jedoch sind Discounter wegen des Preisvorteils und ihres übersichtlichen Sortiments bei den deutschen Verbrauchern sehr beliebt. Lebensmittelvollsortimenter (Supermärkte und Große Supermärkte) profilieren sich dagegen v. a. durch Sortimentsbreite, Frische, Convenience, Service und persönliche Kundenansprache.

² Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2020, S. 363.

³ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2020, S. 78; GMA-Berechnungen.

- Der **Angebotsschwerpunkt** eines Lebensmitteldiscounters liegt bei nahversorgungsrelevanten Waren. Auch wenn Discounter auch signifikante Umsätze mit Nonfood-Randsortimenten und -Aktionswaren generieren, liegt ihr Umsatzschwerpunkt eindeutig bei Nahrungs- und Genussmitteln (bei Lidl ca. 80 %, bei anderen Betreibern teilweise höher). Bezüglich der Artikelzahlen an nahversorgungsrelevanten Waren (Food und Nonfood I) ergibt sich bei Discountern ein Anteil von ca. 88 % (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Sortimentsumfang von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten

Hauptwarengruppen	Discounter (Ø 793 m ² VK)		Supermarkt (Ø 1.029 m ² VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.344 m ² VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76 – 77	8.995	76	15.730	63
Nonfood I	265	11 – 12	2.030	17	4.825	19
Nonfood II	275	12	805	7	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	23 – 24	2.835	24	9.275	37
Insgesamt	2.295	100	11.830	100	25.005	100

Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2020, Sortimentsbreitenerhebung

- Als **durchschnittliche Verkaufsfläche** weisen Discounter mit ihrem gestrafften Angebot derzeit rd. 790 m² auf. Vollsortimenter benötigen dagegen wegen ihres tieferen Sortiments größere Flächen (Supermärkte durchschnittlich ca. 1.029 m² VK, Große Supermärkte durchschnittlich ca. 3.344 m² VK). Mittlerweile werden allerdings von den Discount-Betreibern Größen zwischen 1.000 und 1.500 m² VK als marktgerecht angestrebt. Nahezu alle bedeutenden Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels optimieren derzeit ihre Standortnetze, was i. d. R. mit einer Flächenausweitung der einzelnen Betriebe verbunden ist. Hauptursachen für den steigenden Flächenbedarf sind neue Anforderungen an die kundengerechte Warenpräsentation, Optimierungsvorgaben der internen Logistik sowie eine Anpassung an den demografischen Wandel und die Ausdifferenzierung der individuellen Kundenvorlieben.
- Die Ausdifferenzierung der Kundenwünsche hat – sowohl bei Vollsortimentern als auch bei Discountern – eine sukzessive **Ausweitung der Sortimente** mit sich gebracht. Wichtig für den Unternehmenserfolg ist heute das Vorhalten von Artikeln aus verschiedenen Preis-Bereichen (Marken- und Eigenmarken), Verpackungsgrößen (Normal-, Familien-, Single-Größen) und Qualitätsstufen (z. B. Lebensmittel ausdifferenziert im Hinblick auf Bio-, Diät- und Spezial-Lebensmittel).
- Ein weiterer unabdingbarer Erfolgsfaktor für Discounter ist eine **problemlose verkehrliche Erreichbarkeit**, sodass gut angebundene Standorte mit guter Lage zu Hauptverkehrsachsen bevorzugt werden.

Bei dem Planobjekt an der Rieffstraße 7a in Merzig handelt es sich um eine Filiale des Lebensmitteldiscounters Lidl. Geplant ist den langjährig bestehenden Lidl-Markt abzureißen und an selber Stelle durch einen modernen Neubau mit künftig 1.200 m² VK zu ersetzen.

Bei der hier angestrebten Größe handelt es sich um eine Standardvorgabe des Konzerns für Märkte des Typs „**Basisfiliale**“; Die Basisfiliale zeichnet sich nach Angaben der Firma Lidl durch ansprechende Materialien und eine Glasfront aus, durch die viel Tageslicht in die Filiale fällt. Mit einer großzügigen Verkaufsfläche wird die Warenpräsentation optimiert und Raum für breite Gänge geschaffen, die sich positiv auf das Raumgefühl und die Orientierung in der Filiale auswirken. Dadurch entsteht eine angenehme Einkaufsatmosphäre. Bei Neubauten wird auf energieeffiziente, nachhaltige Bauweise besonderer Wert gelegt. Hinzu kommt i. d. R ein vorgelagerter, ebenerdiger Parkplatz.⁴ Unmittelbare Sortimentserweiterungen gegenüber kleineren Filialen sind mit dem Neubau jedoch nicht verbunden. Der Lidl-Markt in Merzig wird auch nach seiner Erweiterung ein betrieibertypisches Sortimentsspektrum offerieren, das sich nicht von anderen Lidl-Filialen in der Region unterscheidet.

Lidl-Märkte sind Filialbetriebe, deren Ursache für den wirtschaftlichen Erfolg und die hohe Kundenakzeptanz in ihrem standardisierten Sortiment und in ihrer ökonomischen Ladeneinrichtung liegen. Bei der Sortimentszusammensetzung wird nicht auf spezielle wettbewerbliche oder städtebauliche Rahmenbedingungen vor Ort Bezug genommen. Auch zukünftig wird es sich bei dem Markt in Merzig also um eine für Lidl typische Filiale handeln. Für die Kundenherkunft bedeutet dies, dass der Standort vom Kunden nur aufgesucht wird, wenn er näher oder bequemer zu erreichen ist als andere Märkte.

Die **Fa. Lidl**, die zusammen mit Aldi zu den Marktführern unter den deutschen Lebensmittel-discountern zählt, betreibt im gesamten Bundesgebiet derzeit rd. 3.200 Filialen.⁵ Das spezielle **Betriebskonzept** des Unternehmens ist wie folgt zu skizzieren:

- /// Lebensmitteldiscounter, konzentriert auf umschlagstarke Artikel bei konsequenter Niedrigpreisstrategie
- /// begrenztes Sortimentsspektrum (rd. 3.800 Artikel); ganz überwiegend Lebensmittel, darunter auch loses Obst und Gemüse, Frischbackwaren (eigene Backstationen in den Filialen), zunehmende Zahl an Fairtrade- und Bio-Lebensmitteln; weitere nahversorgungsrelevante Artikel (Drogeriewaren, Pflegeartikel / Kosmetik, Reinigungs- und Waschmittel sowie Heimtiernahrung und Zeitschriften) im ständigen Sortiment
- /// wöchentlich wechselnde Aktionsartikel aus den Bereichen Lebensmittel (z. B. Länderküche, saisonale Artikel) und Nonfood II (z. B. Textilien, Haushaltswaren, Gartenbedarf / Blumen, Bau- und Heimwerkerbedarf, Schreib- und Spielwaren)
- /// Onlineshop (u. a. Fotoentwicklung, Reisen, Mobiltelefonie, Aktionswaren-Abverkauf)
- /// Sowohl Eigenmarken und No-Name-Produkte (z. B. bei losem Obst und Gemüse), aber auch Markenprodukte.

Im Durchschnitt weisen Lidl-Märkte einen **Bruttoumsatz** von ca. 6,7 – 6,8 Mio. € je Filiale und eine durchschnittliche **Flächenleistung** von ca. 7.420 € / m² VK auf (bei einer durchschnittlichen Filialgröße von ca. 909 m² VK).⁶

⁴ Andere Typen sind „Metropolfilialen“ (besonders groß, meist mit integrierten Parkierungsflächen im Erdgeschoss) oder „Innenstadtfilialen“ (etwa als Funktionsunterlagerung von historischen Gebäuden in Innenstadtlagen). Quelle: <https://unternehmen.lidl.de/newsroom/immobilien>; abgerufen am 02.12.2020.

⁵ Quelle: Hahn-Immobilien-Beteiligungs-AG: Hahn Real Retail Estate Report Germany 2020/2021.

⁶ Quelle: Hahn-Immobilien-Beteiligungs-AG: Hahn Real Retail Estate Report Germany 2020/2021.

3. Rechts- und Planungsrahmen

Die wesentlichen Rechtsgrundlagen für die räumliche Planung von Einzelhandelsstandorten stellen das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar. Zur Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten sind ergänzend die landesplanerischen Bestimmungen sowie ggf. kommunale Einzelhandelskonzepte zu beachten.

Die Stadt Merzig möchte für den Planstandort im Gewerbegebiet Rieffstraße einen **vorhabenbezogenen Bebauungsplan** aufstellen. Mit einer geplanten Verkaufsfläche von max. 1.200 m² ist der Lidl-Markt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen. Für die Beurteilung der Zulässigkeit ist somit § 11 Abs. 3 BauNVO anzuwenden. Dieser führt in der aktuellen Fassung aus:⁷

- „1. *Einkaufszentren,*
2. *großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,*
3. *sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,*

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelt-einwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Bei der Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten sind ergänzend die landesplanerischen Bestimmungen zu prüfen. Die Saarländische Landesregierung hat im Juli 2006 den Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“⁸ erlassen. Folgende Festlegungen sind zu beachten:

⁷ Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.

⁸ Quelle: Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“ vom 1. Juli 2006.

- Z 41** *In nicht-zentralen Gemeindeteilen („Nahbereich“) ist die Versorgung der Bevölkerung auf die wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs auszurichten.*
- Z 42** *Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Grundzentren zulässig (**Konzentrationsgebot**). In Ausnahmefällen sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch in nicht-zentralen Gemeindeteilen zulässig, wenn*
- *dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der wohnortnahen, örtlichen Grundversorgung dient und*
 - *eine entsprechende Mantelbevölkerung, d. h. die für die Auslastung der großflächigen Einzelhandelseinrichtungen erforderliche Bevölkerungszahl, vorhanden ist.*
- Über Ausnahmeerforderlichkeit sowie Standort und Umfang der Einzelhandelsansiedlung, -erweiterung oder -änderung entscheidet die Landesplanungsbehörde.*
- Z 44** *Großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen sich bezüglich Größenordnung und Warensortiment funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen. Der Einzugsbereich der entsprechenden Einzelhandelseinrichtung darf den Verflechtungsbereich des betreffenden zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten (**Kongruenzgebot**). Dies ist vom Planungsträger entsprechend nachzuweisen.*
- Z 45** *Neuansiedlungen, Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dürfen das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes sowie die Funktionsfähigkeit des jeweiligen zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereiches des zentralen Ortes (Standortgemeinde) sowie der benachbarten zentralen Orte (Nachbargemeinden) nicht beeinträchtigen (**Beeinträchtungsverbot**). Dies gilt insbesondere für solche Standortgemeinden, in denen der Erfolg von städtebaulichen Maßnahmen zur funktionalen Stärkung oder Stabilisierung von Stadt- und Ortskernen in Frage gestellt wird, z. B. bei städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen.*
- Z 46** *Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich (integrierter Standort) des jeweiligen zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten (**städtebauliches Integrationsgebot**). Im Oberzentrum sowie in den Mittelzentren sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch in den Nebenzentren zulässig, sofern sie bezüglich Größenordnung, Warensortiment und Einzugsbereich dem Versorgungsbereich des Nebenzentrums angemessen sind und an einem städtebaulich integrierten Standort errichtet werden.“*

4. Einzelhandelskonzept der Stadt Merzig und Strategiepapier Handel 3.0

Über die dargestellten rechtlichen Vorgaben hinaus, sind die im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Merzig⁹ genannten Planungsabsichten zu berücksichtigen. Zur Steuerung der Handelsentwicklung in der Kernstadt ist zudem das Strategiepapier Handel 3.0¹⁰ zu beachten. Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Kreisstadt Merzig 2013 wurde eine Zentren- und Standortstruktur festgelegt, die entsprechend definierter Kriterien einen innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich (= zentraler Versorgungsbereich Innenstadt), zwei Sonderstandorte (Gewerbegebiet Rieffstraße, Industriegebiet Nord-West) sowie verschiedene Nahversorgungslagen (u. a. nah & gut Hilbringen¹¹, REWE Brotdorf, Netto Torstraße, Netto bzw. Aldi Trierer Straße) ausweist.

Als übergeordnete Zielsetzung wird im vorliegenden Einzelhandelskonzept

- ▀ die Sicherung der Versorgungsfunktion der Stadt Merzig als Mittelzentrum
- ▀ die Sicherung und Entwicklung der Innenstadt als Haupteinkaufslage sowie
- ▀ die Sicherung der wohnortnahen Versorgung mit einer räumlich ausgewogenen Nahversorgungsstruktur

definiert.¹² Hinsichtlich der standortbezogenen Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben wurde für den **Standortbereich „Rieffstraße“** die Empfehlung ausgesprochen, künftig die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment auszuschließen bzw. die Ansiedlung von nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsangeboten zu konzentrieren. Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz.

Die Stadt Merzig hat mit ihrer Ansiedlungspolitik in den vergangenen Jahren eine gute Ergänzung von Lebensmittelbetrieben im zentralen Versorgungsbereich (u. a. REWE Postareal) sowie in Stadtteillagen (Netto Torstraße, REWE Stadtteil Brotdorf, Wasgau Stadtteil Ballern) erzielt und so zur Verbesserung der Nahversorgung beigetragen. Zum Schutz der neuen Betriebe wurde eine vorübergehende Verkaufsflächenobergrenze von ca. 1.000 m² VK für Lebensmitteldiscounter formuliert (mit Option auf Erweiterung, wenn sich die neuen Standorte darunter REWE am Postareal etabliert haben).

Der REWE-Markt in der Innenstadt hat sich zwischenzeitlich gut am Markt etabliert und auch durch die Schließung des Edeka-Marktes an der Hochstraße¹³ nochmals Kundenanteile hinzugewonnen. Darüber hinaus ist die formulierte Verkaufsflächenobergrenze nicht mehr praktikabel. So haben die Lebensmittelanbieter, darunter auch die Marktführer Lidl und Aldi zwischenzeitlich ihre Verkaufskonzepte umgestellt. Durch die gestiegenen Anforderungen an eine kundengerechte Warenpräsentation, Optimierungsvorgaben der internen Logistik sowie der Anpassung an den demografischen Wandel beanspruchen die Lebensmittelanbieter heute

⁹ vgl. GMA, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Kreisstadt Merzig 2013.

¹⁰ vgl. Büro Kern Plan, Handel 3.0, Strategie zur Steuerung der Handelsentwicklung in der Merziger Kernstadt; 14.09.2016.

¹¹ Der nah & gut-Markt in Hilbringen wurde zwischenzeitlich geschlossen.

¹² vgl. GMA, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Kreisstadt Merzig 2013, S. 39.

¹³ Mit der Schließung des Edeka-Marktes sind in der Merziger Innenstadt rd. 900 m² VK im Lebensmittelbereich weggefallen.

größere Flächen. Zur Umsetzung des aktuellen Marktkonzeptes und damit auch i. S. eines aktiven Bestandsschutzes sollte Lidl wie auch dem benachbarten Aldi-Lebensmitteldiscounter eine Erweiterung auch oberhalb der angesetzten Verkaufsflächenobergrenze (max. 1.000 m² VK) zugestanden werden.¹⁴ Voraussetzung hierfür ist, dass sich das Marktkonzept hinsichtlich der Größe in den Handelsstandort Merzig einfügt und keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder die Nahversorgungsstrukturen hervorgerufen werden.

Das **Strategiepapier Handel 3.0** formuliert zur Steuerung der Handelsentwicklung in der Kernstadt Merzig nachfolgende Punkte:

- Der Standort Rieffstraße ist der „Frequenzstandort“ – der Kunde fährt (zufällig) vorbei und kauft ein – und ist damit Schrittmacher für die Innenstadt.
- Damit die Stadt Merzig im Wettbewerb bestehen kann, muss sie über einen attraktiven Innenstadthandel und ein leistungsfähiges Fachmarktzentrum verfügen.
- Die Innenstadt und die Rieffstraße stehen künftig für eine Funktionsteilung, die Innenstadt als individueller Standort für den spezialisierten Bedarf, die Rieffstraße als „One-Stop-Shopping mit „Versorgungs- und Kofferraumeinkauf“.
- Bestandssicherung und aktiver Bestandsschutz für großflächige Lebensmitteldiscounter und -vollsortimenter.

„Die Rieffstraße ist ein Frequenzstandort. Hier sind heute Tendenzen zu zentrenrelevanten Angeboten zu erkennen. Weitere Entwicklungen zulasten der Innenstadt müssen somit vermieden werden. Wichtig ist, dass die Belegung der noch freien Reserveflächen und der noch perspektivisch frei werdenden Flächen mit sinnvollen Nutzungen erfolgt. **Wichtig ist aber auch, dass dem Erweiterungsbedarf bereits an dem Standort bestehender Nutzungen entsprochen wird.**“¹⁵

¹⁴ Der benachbarte Aldi-Markt will seine Verkaufsfläche auf 1.200 m² erweitern (Neubau am jetzigen Standort). Das hierfür notwendige Verfahren zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Aldi-Filiale Merzig Rieffstraße“ wurde vom Stadtrat bereits eingeleitet.

¹⁵ vgl. Büro Kern Plan, Handel 3.0, Strategie zur Steuerung der Handelsentwicklung in der Merziger Kernstadt, S. 10.

II. Konzentrationsgebot

1. Makrostandort Merzig

Die **Kreisstadt Merzig** (Landkreis Merzig-Wadern) liegt im Nordwesten des Saarlandes und zählt derzeit rd. 29.879 Einwohner¹⁶ auf. Damit ist die Kreisstadt Merzig die einwohnerstärkste Kommune im Landkreis Merzig-Wadern. Gemäß Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“ ist die Stadt Merzig als Mittelzentrum eingestuft. Damit hat die Kreisstadt die Aufgabe zur Deckung des gehobenen Bedarfs an Gütern und Dienstleistungen für ihren Verflechtungsbereich. Der zugeordnete Verflechtungsbereich (= Nahbereich) umfasst die Stadtteile von Merzig sowie die Gemeindebezirke von Losheim am See, Mettlach und Perl.

Das Stadtgebiet von Merzig ist mit 108 km² räumlich sehr ausgedehnt und durch eine disperse **Siedlungsstruktur** gekennzeichnet. Die insgesamt 17 Stadtteile liegen entlang der Saar bzw. erstrecken sich weit in die umliegenden Höhen des Saargaus sowie in die Seitentäler. Mit einem Einwohneranteil von ca. 37 % (bzw. 11.082 Einwohnern) bildet die Kernstadt den Siedlungsschwerpunkt. Auf die Stadtteile Ballern, Besseringen, Brotdorf, Hilbringen und Schwemlingen entfallen jeweils zwischen 1.170 und 3.640 Einwohner. Die restlichen Stadtteile sind stärker dörflich geprägt und weisen wesentlich geringere Bevölkerungswerte auf.

In den Jahren 2011 – 2019 hat sich die Bevölkerungszahl in Merzig um 508 Personen bzw. ca. -1,7 % verringert. Damit liegt Merzig leicht unter dem Landkreisschnitt (vgl. hierzu Tabelle 2). Entgegen dem Trend der zurückliegenden Jahre haben sich die Einwohnerzahlen in Merzig zuletzt wie in vielen Gemeinden des Saarlandes allerdings wieder etwas stabilisiert bzw. sind sogar leicht angestiegen.

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung in der Region

Kommune / LK / Region	Einwohner		Entwicklung 2011 - 2019	
	2011	2019	absolut	in %
Merzig	30.303	29.795	-508	-1,7
LK Merzig-Wadern	104.589	103.243	-1.346	-1,3
Saarland	1.013.352	986.887	-26.465	-2,6

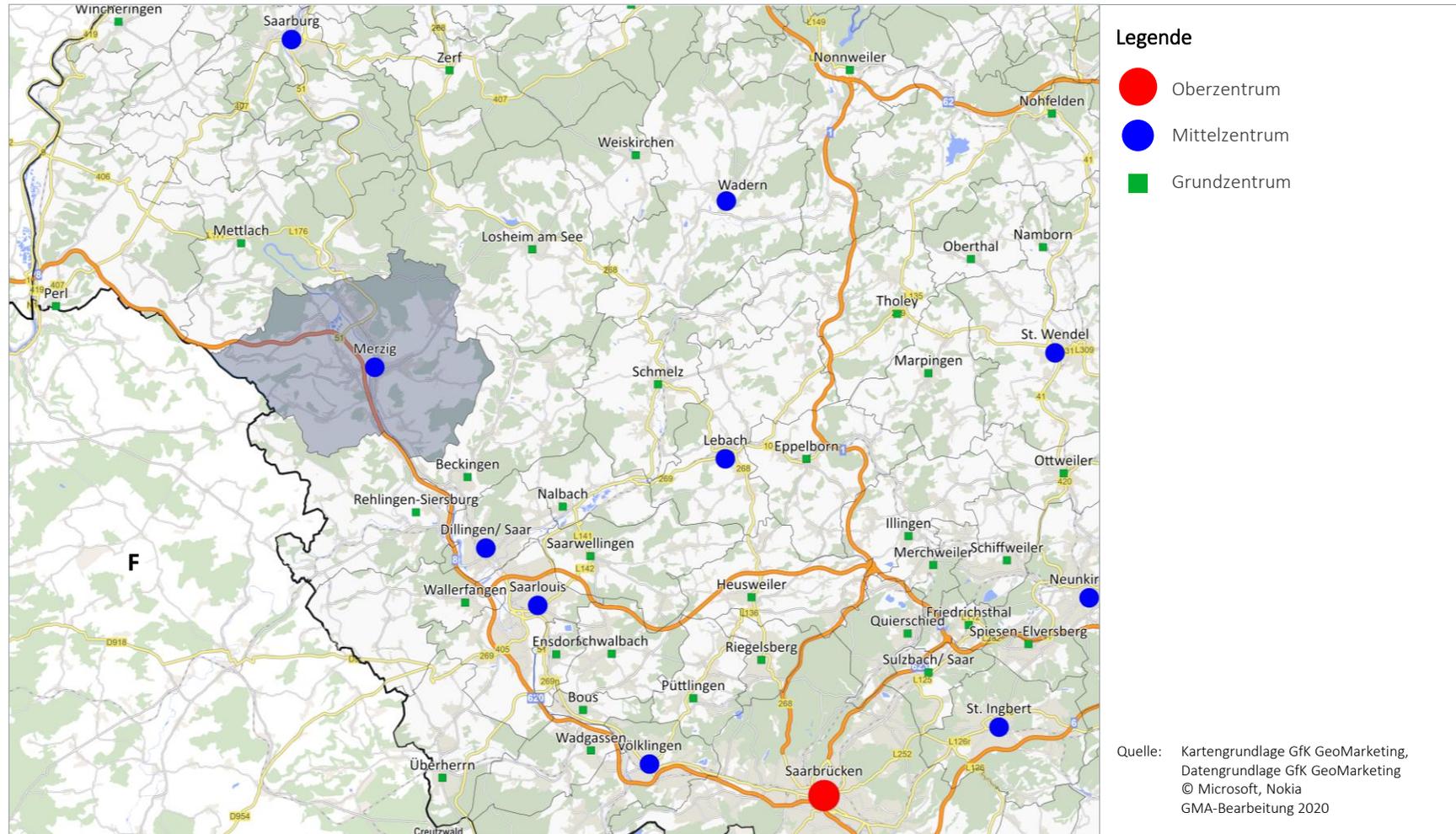
Quelle: Statistisches Am Saarland, Stand: jeweils zum 31.12. des Jahres.
GMA-Berechnungen 2020 (ca.-Werte gerundet)

Für die kommenden Jahre ist lt. Bevölkerungsprognose für den Landkreis Merzig-Wadern mit einem Bevölkerungsrückgang (- 5 % bis 2030) zu rechnen.¹⁷

¹⁶ Quelle: Stadt Merzig, Einwohnermeldeamt Stichtag: 30.09.2020; Angaben können von Daten des Statistischen Amtes Saarland abweichen.

¹⁷ Quelle: Bertelsmann Stiftung <https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/merzig-wadern-lk+bevoelkerungsstruktur+2012-2030+tabelle>, abgerufen am 02.12.2020. Hinweis: Die Annahmen der Bevölkerungsvorausberechnung basieren auf Daten aus dem Jahr 2012 und somit damit inzwischen veraltet.

Karte 1: Lage von Merzig und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



Die überregionale **verkehrliche Erreichbarkeit** von Merzig wird durch die Bundesautobahn A 8 (Luxemburg-Karlsruhe) sowie die B 51 (Trier-Saarbücken-Sarreguemines) sichergestellt. Damit ist die Kreisstadt Merzig sehr gut an die benachbarten Zentren in Deutschland (Saarbrücken, Trier), aber auch in Richtung Luxemburg und Frankreich angebunden. Daneben führen zahlreiche Landesstraßen in und durch das Merziger Stadtgebiet. Innerhalb des öffentlichen Personennahverkehrs ist Merzig an die Bahnstrecke Saarbrücken-Trier mit insgesamt drei Haltepunkten (Hauptbahnhof, Stadtmitte und Besseringen) gut integriert. Darüber hinaus besteht Anschluss an das Liniennetz der Regionalbus Saar-Westpfalz GmbH (RSW).

Im Jahr 2019 waren in Merzig **ca. 11.358 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte** am Arbeitsort¹⁸ registriert. In Relation zur Einwohnerzahl liegt ein im Vergleich zum Landkreis Merzig-Wadern etwas höherer Besatz von rd. 381 Berufstätigen je 1.000 Einwohnern vor (vgl. LK Merzig-Wadern: 307). Damit besitzt die Kreisstadt Merzig eine übergeordnete Arbeitsplatzbedeutung im Landkreis. Per Saldo überstieg der Anteil der Einpendler den der Auspendler. Den rd. 7.102 Einpendlern standen rd. 5.854 Auspendler gegenüber; damit weist die Kreisstadt erhebliche Pendlerbewegungen auf. Zu den größten Arbeitgebern vor Ort gehören Villeroy & Boch, Kohlfarma und das SHG-Klinikum.

Der **Einzelhandel** im Mittelzentrum Merzig konzentriert sich auf folgende Standortbereiche:

- Die **innerstädtische Haupteinkaufslage** erstreckt sich im Wesentlichen entlang der historisch gewachsenen Poststraße sowie der angrenzenden Bereiche (v. a. Wagnerstraße, südlicher Teil der Trierer Straße und nördlicher Teil der Schankstraße). Darüber hinaus sind die Brauerstraße, die Hochwaldstraße und die Bahnhofstraße sowie der Kirchplatz z. T. ebenfalls durch Handel geprägt. Im Bereich der als Fußgängerzone ausgewiesenen Poststraße ist ein dichter und kompakter Geschäftsbesatz vorhanden. In den Randbereichen nehmen der Einzelhandelsbesatz und die Passantenfrequenz bei zunehmenden Dienstleistungs- und Gastronomieanbietern ab. Als Magnetbetriebe in der Merziger Innenstadt fungieren u. a. Woolworth sowie das Modehaus Ronellenfitsch und C&A. Die Lebensmittelversorgung wird durch einen REWE-Markt (Bahnhofstraße / Am Gaswerk), das Lebensmittelhandwerk sowie Spezialanbieter gesichert.
- Im Südwesten der Kernstadt findet sich am **Ergänzungsstandort Rieffstraße** verschiedenen mittel- und großflächigen Einzelhandelsbetrieben (u. a. SB-Warenhaus Kaufland, Möbelpark, Lidl, Aldi, Kik, Takko, dm, Fressnapf). Das **Industriegebiet Nord-West** ist primär durch Gewerbe und Fachhandel aus dem Kfz-Bereich geprägt (u. a. ATU). Darüber hinaus ist am Standort ein Bau- und Gartenmarkt der Fa. Globus ansässig. In Ergänzung dazu sind im **sonstigen Stadtgebiet** eine Reihe weiterer Einzelhandelsbetriebe zu finden, welche jedoch in der Regel Solitärstandorte bilden. Dabei handelt es sich v. a. um nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe, wie die Lebensmitteldiscounter Aldi und Netto im Bereich Trierer Straße bzw. Netto in der Torstraße.

¹⁸ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2019.

- / Die **Stadtteile von Merzig** verfügen nur noch in Teilen über Einzelhandelsangebote. Den größten Besitz weisen die Stadtteile Besseringen (u. a. Euronics XXL Funk), Brotdorf (u. a. REWE) und Ballern (u. a. Wasgau) auf.

2. Bewertung des Konzentrationsgebotes

Zunächst ist in einem ersten Schritt zu bewerten, ob der Standort Merzig unter landesplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet ist. Hierfür ist das sog. **Konzentrationsgebot** zu prüfen.

Nach **Ziel 42 des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“**, sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO – wie vorliegend der Fall – nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Grundzentren des Saarlandes zulässig. In Ausnahmefällen sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch in nicht-zentralen Gemeindeteilen zulässig, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der wohnortnahen, örtlichen Grundversorgung dient und eine entsprechende Mantelbevölkerung, d. h. die für die Auslastung der großflächigen Einzelhandelseinrichtungen erforderliche Bevölkerungszahl, vorhanden ist.

Die Stadt Merzig ist nach den Festlegungen des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“, als **Mittelzentrum** eingestuft. Die Kernstadt Merzig als „Hauptort“, dem der Vorhabenstandort Rieffstraße zuzuordnen ist, übernimmt für sich selbst als auch für die dem grundzentralen Verflechtungsbereich (Nahbereich) zugeordneten Stadtteile Ballern, Besseringen, Bietzen, Brotdorf, Büdingen, Fitten, Harlingen, Hilbringen, Mechern, Menningen, Merchingen, Merzig, Mondorf, Schwemlingen, Silwingen, Weiler, Wellingen eine Versorgungsfunktion für Güter und Dienstleistungen des kurzfristigen täglichen Bedarfs.

Die Zielvorgabe des LEP, hinsichtlich des Konzentrationsgebotes ist damit erfüllt.

III. Städtebauliches Integrationsgebot

Zur Prüfung des städtebaulichen Integrationsgebotes ist der Untersuchungsstandort unter Berücksichtigung relevanter Kriterien wie Lage zu zentralen Versorgungsbereichen, Lage zu den Wohngebieten oder verkehrliche Erreichbarkeit einzuordnen und hinsichtlich seines städtebaulichen Integrationsgrades und seiner Nah- bzw. Grundversorgungsfunktion zu beurteilen.

1. Mikrostandort „Rieffstraße“

Der Standort des Lidl-Marktes befindet sich im Süden der Kernstadt Merzig im Gewerbegebiet Rieffstraße, welches sich zwischen Lothringer Straße, Bahnlinie und L 174 erstreckt. Der Einzelhandelsstandort übernimmt als Ergänzungslage zur Innenstadt eine wichtige Versorgungsfunktion und wird durch verschiedene mittel- und großflächige Handelsbetriebe, darunter das SB-Warenhaus Kaufland, den Anbieter Möbelpark, Aldi sowie verschiedene Fachmarktangebote (dm, Kik, Takko, Fressnapf, Getränke Kessler) geprägt.

Der **Ergänzungsstandort Rieffstraße** übernimmt sowohl eine gesamtstädtische als auch eine überörtliche Versorgungsfunktion. Aktuell existieren die beiden Standorte nur nebeneinander, durch eine bessere Anbindung des Standortes Rieffstraße könnte die Innenstadt profitieren. Die Stadt Merzig ist daher bestrebt durch eine Strategie zur Steuerung der Handelsentwicklung¹⁹ ein erfolgreiches Zusammenspiel von Haupteinkaufslage und Ergänzungsstandort zu fördern.

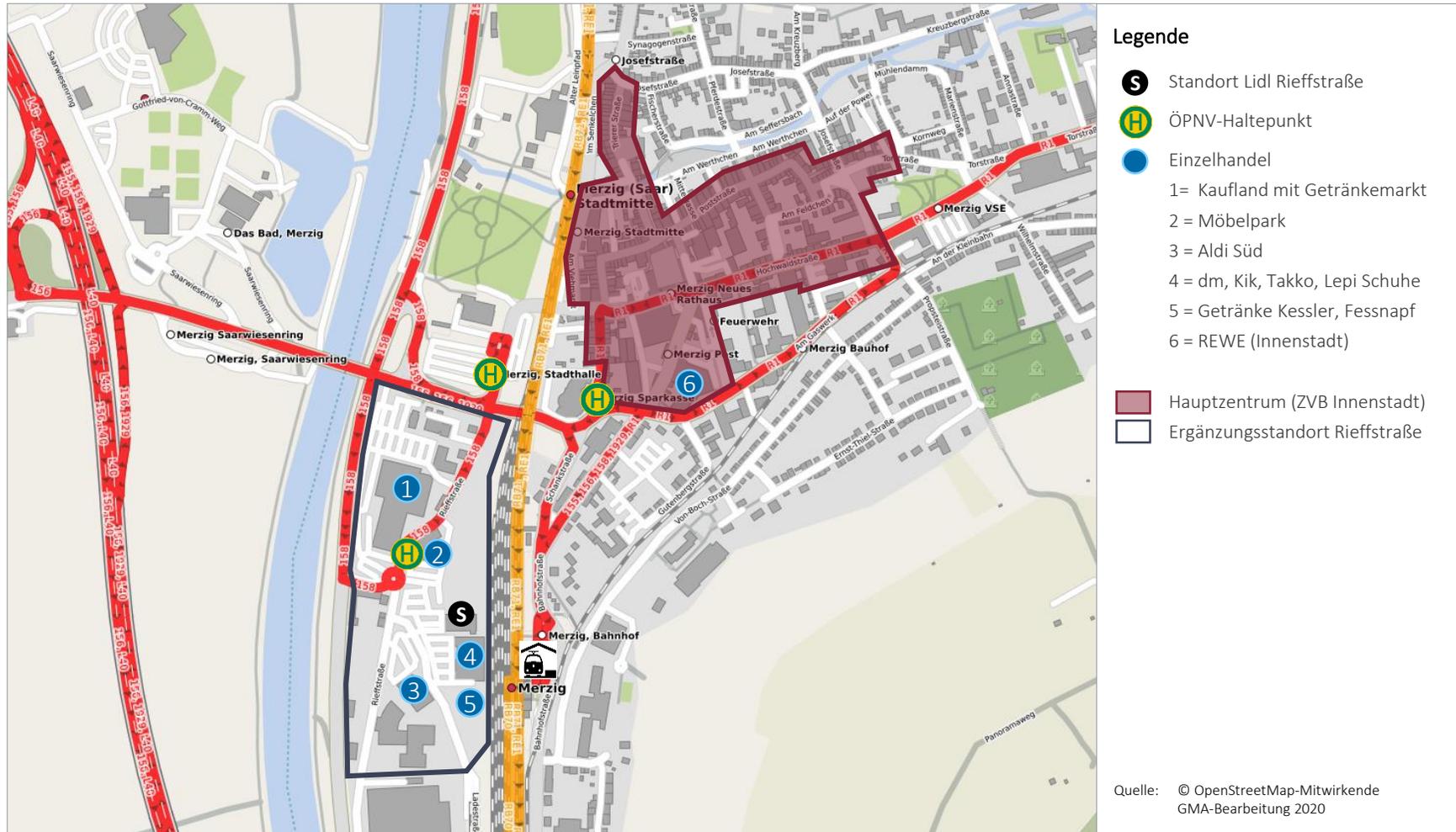
Der Planstandort von Lidl wird in westlicher Richtung durch die Rieffstraße sowie in Richtung Osten durch die Bahnlinie (Saarbücken – Trier) begrenzt. Das **direkte Umfeld** wird in alle Richtungen durch Einzelhandel geprägt. Neben der Filiale des Wettbewerbers Aldi auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind in Richtung Süden verschiedene Fachmarktangebote zu finden, darunter der Drogeriemarkt dm, Kik, Takko, Lepi-Markenschuhe, ein Getränkefachmarkt (Kessler) sowie ein Zoofachmarkt (Fressnapf). Weiter nach Süden bzw. westlich des Aldi-Marktes sind gewerbliche Betriebe (u. a. Vertriebsbereich der Villeroy & Boch Group, Holcim Beton und Betonwaren GmbH, Fliesenhandel) ansässig. In nördlicher Richtung sind mit dem Anbieter Möbelpark und dem SB-Warenhaus Kaufland weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe mit überörtlicher Bedeutung lokalisiert. Damit hat sich der Standort „Rieffstraße“ neben der Prägung als Gewerbegebiet zu einem bedeutenden Einzelhandelsstandort im Angebotsgefüge der Stadt Merzig entwickelt.

Der Ergänzungsstandort Rieffstraße weist eine gute **Verkehrsanbindung** für den Individualverkehr aus dem Merziger Stadtgebiet sowie aus dem Umland auf. Aus der Innenstadt bzw. über die Hilbringer Brücke (Stadtteile westlich der Saar) kommend, wird der Einzelhandelsstandort über den Kreuzungspunkt Lothringer Straße / Zur Stadthalle / Rieffstraße angesteuert.²⁰ Darüber hinaus ist eine direkte Zufahrt zur L 174 (ehemalige B 51) südlich des Kaufland-Marktes möglich. Eine Anbindung an den **ÖPNV** ist im direkten Umfeld (Haltestelle Rieffstraße / Kaufland; Bus 243, 244) vorhanden.

¹⁹ Vgl. Handel 3.0. Strategie zur Steuerung der Handelsentwicklung in der Merziger Kernstadt, Büro Kern Plan 14.09.2016.

²⁰ Der Kreisverkehr wurde im Jahr 2020 in eine ampelgesteuerte Kreuzung umgebaut, um die entsprechende Leistungsfähigkeit auch in Spitzenzeiten zu gewährleisten.

Karte 2: Mikrostandort „Rieffstraße“



AUSWIRKUNGSANALYSE ZUM LIDL-LEBENSMITTELDISCOUNTER IN MERZIG



Lidl-Markt, Rieffstraße



Zufahrt Lidl, Rieffstraße



Standortumfeld, dm



Standortumfeld, Textilfachmärkte



Standortumfeld, Kaufland



Standortumfeld, Aldi

GMA-Aufnahmen 2020

Die wesentlichen Eigenschaften des Planstandortes, welche die Grundlage für die Einschätzung der Marktbedeutung des Lebensmittelmarktes bilden, sind wie folgt zusammenzufassen:

- /// hohe Arbeitsplatz- und Versorgungszentralität der Stadt Merzig (Mittelzentrum)
- /// zentrale Lage in Bezug auf das gesamte Stadtgebiet
- /// gute verkehrliche Erreichbarkeit durch Lage an der L 174 und Nachbarschaft zur A 8
- /// gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV (Haltestelle Rieffstraße / Kaufland)

- // Standort ist bereits als Einzelhandelsstandort mit gesamtstädtischer und überörtlicher Versorgungsfunktion etabliert, weitere Einzelhandelsnutzungen im direkten Umfeld (u. a. Kaufland, Möbelpark, Aldi sowie Fachmärkte für Textil, Schuhe, Tiernahrung)
- // Agglomerationsvorteile / Streukundenpotenziale durch Lage an einem Einkaufsschwerpunkt der Stadt (v. a. Pendler, Versorgungseinkäufer aus Frankreich / Luxemburg)
- // günstige Grundstückseigenschaften (ausreichende Größe für den Lidl-Neubau mit notwendiger Stellplatzzahl, ebene Topografie, gute Exposition).
- // Nähe zur Innenstadt (nur 5 Min. entfernt)
- // hohe Wettbewerbsdichte im Untersuchungsraum (vgl. hierzu Kapitel V.1).

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Standort „Rieffstraße“ in erster Linie als autokundenorientierte Einkaufslage einzustufen ist. Der Lidl-Markt ist sowohl aus der Kernstadt als auch aus den Merziger Stadtteilen gut zu erreichen ist (hier leben rd. 63 % der Bevölkerung, welche vorwiegend mit dem Pkw ihre Einkäufe erledigen). Nicht-motorisierte Kunden können auch mit dem Bus (Haltepunkt Rieffstraße / Kaufland) an den Standort gelangen.

Als individueller Standort für den spezialisierten Bedarf sowie als One-Stop-Shopping Standort dient der Einkaufsstandort Rieffstraße v. a. dem größeren Versorgungs- und Kofferraumeinkauf. Der Standort Rieffstraße ist der „Frequenzstandort“ und damit auch Schrittmacher für die Innenstadt. Damit die Stadt Merzig im Wettbewerb bestehen kann, muss sie über einen attraktiven Innenstadthandel und ein leistungsfähiges Fachmarktzentrum verfügen. (vgl. Strategiepapier Handel 3.0).

2. Bewertung des städtebaulichen Integrationsgebotes

Nach **Ziel 46 des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“**, sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich (integrierter Standort) des jeweiligen Zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten. Im Oberzentrum sowie in den Mittelzentren sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch in den Nebenzentren zulässig, sofern sie bezüglich Größenordnung, Warensortiment und Einzugsbereich dem Versorgungsbereich des Nebenzentrums angemessen sind und an einem städtebaulich integrierten Standort errichtet werden.

Basierend auf der Bewertung des Standortes und den landesplanerischen Vorgaben kann das städtebauliche Integrationsgebot gemäß LEP, Teilabschnitt „Siedlung“ wie folgt bewertet werden:

- // Der Lidl-Markt befindet sich am **Ergänzungsstandort Rieffstraße in der Kernstadt Merzig**. Es handelt sich um eine bereits langjährig etablierte Handelslage im Angebotsgefüge der Stadt Merzig. Das Standortumfeld ist durch weitere mittel- und großflächige Einzelhandelsbetriebe (u. a. Kaufland, Möbelpark, Aldi, diverse Fachmarktangebote) geprägt. Der Standort zeichnet sich durch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit für den Individualverkehr aus. Die zum Lidl-Markt führende Rieffstraße verfügt über direkte Anschlüsse an die L 174 (ehemalige B 51) sowie Lothringer Straße, sodass der Standort aus großen Teilen des Merziger Stadtgebietes gut zu erreichen ist. Ein Anschluss an den ÖPNV ist im Standortumfeld (Haltestelle Rieffstraße. / Kaufland) ebenfalls vorhanden.

- /** Unter **städtebaulichen Aspekten** ist auf die Lage in einem Gewerbegebiet zu verweisen. Der als Ergänzungsstandort eingestufte Bereich (vgl. Einzelhandelskonzept; Strategiepapier Handel 3.0) ist nicht für die zusätzliche Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment geeignet. Bestehende Betriebe genießen jedoch Bestandsschutz. Zur Sicherung und zur marktgerechten Entwicklung ist dem langjährig bestehenden Lidl-Markt (wie auch Aldi) die Möglichkeit zur Modernisierung und Erweiterung i. S. eines aktiven Bestandsschutzes zuzugestehen. Voraussetzung hierfür ist, dass durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die Nahversorgungsstrukturen in Merzig und im Umland hervorgerufen werden. Dies ist im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung zu prüfen.
- /** Aus **versorgungsstruktureller Sicht** handelt es sich bei dem Standort um eine etablierte Handelslage im Angebotsgefüge der Stadt Merzig. Am Standort Rieffstraße übernimmt der Lidl-Markt im Verbund mit weiteren teils großflächigen Betrieben des kurz- und mittelfristigen Bedarfs eine gesamtstädtische, z. T. auch überörtliche Versorgungsfunktion. In Merzig möchte die Fa. Lidl mit dem geplanten Neubau ihr aktuelles Marktkonzept umsetzen. Bei der hier angestrebten Verkaufsfläche (rd. 1.200 m² VK) handelt es sich um eine Standardgröße des Konzerns für Märkte des Typs „Basisfiliale“. Das Vorhaben dient in erster Linie einer Anpassung des Lidl-Marktes an aktuelle Kunden- und Logistikanforderung und damit auch einer langfristigen Sicherung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Lebensmitteldiscounters.

IV. Kongruenzgebot

Für die Prüfung des Kongruenzgebotes sind zunächst eine Abgrenzung und Zonierung des erschließbaren Einzugsgebietes und die Ermittlung des in diesem Gebiet vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials vorzunehmen. Basierend darauf erfolgt eine Umsatzprognose, die in der Folge eine Abschätzung der Herkunft des Umsatzes und damit eine Bewertung des Kongruenzgebotes ermöglicht.

1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

Die Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebietes für den Lidl-Markt stellt die wesentliche Grundlage für die Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft dar.

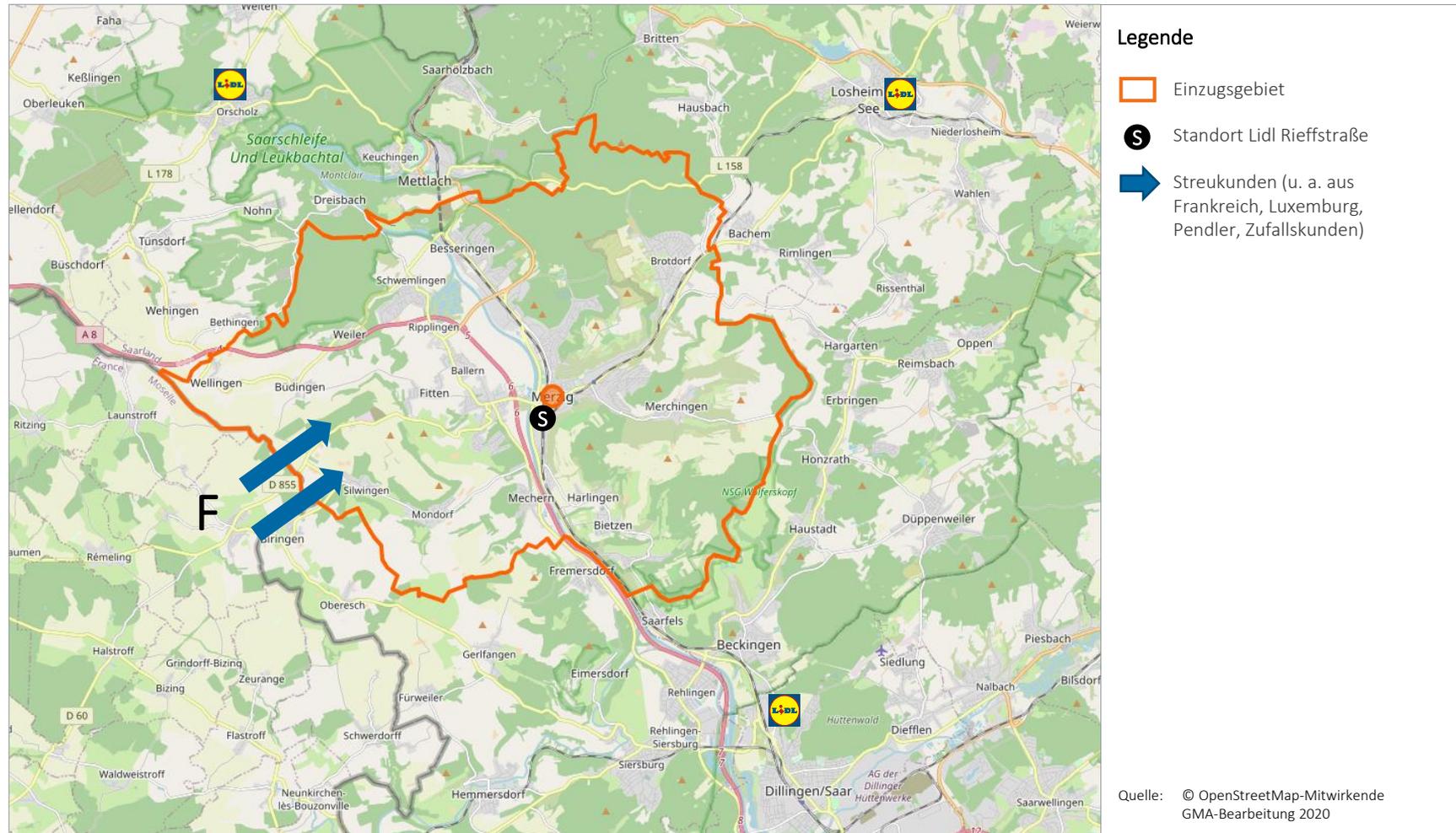
Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Standort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus ggf. nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierungen an den Standort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes sowie der Wettbewerbskonstellation im Raum ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen. Durch die Zonierung des Einzugsgebiets wird diesem Umstand Rechnung getragen.

Zur Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- /// die verkehrliche Erschließung im Untersuchungsraum und die damit zusammenhängenden Zeit-Distanz-Werte
- /// Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- /// projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (v. a. Lage und Erreichbarkeit anderer leistungstarker Lebensmittelmärkte)
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region (u. a. Merzig, Rehlingensiersburg, Dillingen, Mettlach).

Da es sich bei dem vorliegenden Lidl-Markt um einen **Filialbetrieb mit standardisiertem Sortiment** handelt, dessen Vertriebskonzept sich kaum von anderen Lebensmitteldiscountern unterscheidet, wird die Marktreichweite des Planobjektes in erster Linie durch die zunehmende Distanz zum Standort begrenzt. Einschränkend wirken zudem die Standorte von anderen attraktiven Lebensmittelmärkten im Umland (vgl. hierzu Wettbewerbsdarstellung Kapitel V.).

Karte 3: Einzugsgebiet des Lidl-Lebensmitteldiscounters in Merzig und andere Lidl-Filialen im Untersuchungsraum



Um Unterschiede in der Nachfrageintensität und -frequenz zu erfassen, wurde das Einzugsgebiet in folgende Zonen segmentiert:

Zone I: Merzig-Kernstadt	ca. 11.082 Einwohner
Zone II: sonstiges Stadtgebiet	ca. 18.787 Einwohner
Einzugsgebiet insgesamt:	ca. 29.869 Einwohner. ²¹

Die verschiedenen Zonen repräsentieren dabei die unterschiedliche Intensität der Kundenbindung. Im Kerneinzugsgebiet (Merzig-Kernstadt) besteht aufgrund der räumlichen Nähe die höchste Kundenbindung an den Standort. Darüber hinaus ist aber auch aus dem übrigen Stadtgebiet (Stadtteile) mit regelmäßigen Einkaufsbeziehungen an den Standort zu rechnen, wenngleich von hier aufgrund der höheren Distanz bereits eine geringere Einkaufsorientierung vorherrscht. Die unterschiedliche Kundenbindungsintensität wird im weiteren Verlauf der Untersuchung durch den Ansatz verschiedener Marktanteile bei der Umsatzprognose Rechnung getragen.

Außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes sind keine regelmäßigen Einkaufsbeziehungen mehr an den Planstandort zu erwarten. Ursächlich hierfür ist neben der zunehmenden Distanz auch die Einkaufsorientierung an Wettbewerbsstandorte in der Region. Im südlich gelegenen Mittelzentrum Dillingen liegt ein ausdifferenziertes Angebot im Lebensmittelbereich vor, darunter Filialen von Lidl, Aldi und Kaufland im Gewerbegebiet Dillingen-Nord. Der Standort wird auch von Kunden aus Beckingen angesteuert, weshalb die Gemeinde nicht mehr dem Einzugsgebiet des Lidl-Marktes zugeordnet wird. In östlicher Richtung wirken sich insbesondere die Angebotsstrukturen in Losheim am See, darunter das leistungsstarke SB-Warenhaus Globus, begrenzend auf das erschließbare Einzugsgebiet aus. Richtung Norden ist auf das Angebot in Mettlach, darunter eine Filiale von Aldi in Mettlach und eine Filiale von Lidl in Mettlach-Orscholz zu verweisen.

Die gute verkehrlichen Erreichbarkeit des Einkaufsstandortes lässt weiterhin auch Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes erwarten (z. B. Arbeitspendler, Zufallskunden). Darüber hinaus ist in gewissem Umfang auch mit Kunden („Versorgungseinkäufer“) aus Frankreich und Luxemburg zu rechnen. Diese Kundenzuführeffekte werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als sog. „Streuumsätze“ berücksichtigt.

2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung

ca. € 6.210.²²

²¹ Quelle: Stadt Merzig, Einwohner nach Stadtteilen Stand: 30.09.2020.

²² Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Merzig, dessen Sortimentsschwerpunkt im Nahrungs- und Genussmittelbereich liegt, betragen die Pro-Kopf-Ausgaben

ca. € 2.285.²³

Bei der Berechnung der Kaufkraft ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau²⁴ zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau der Stadt Merzig bei 93,2 und damit auf einem unterdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). Für das Einzugsgebiet beläuft sich das Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel damit auf **ca. 61,5 Mio. €**.

Tabelle 2: Bevölkerung- und Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet des Lidl-Marktes

Zone	Stadtbereich	Einwohner	Einwohner (Anteil in %)	Kaufkraft Food in Mio. €
I	Merzig-Kernstadt	11.082	37,1	22,8
II	übriges Stadtgebiet	18.787	62,9	38,7
I-II	Einzugsgebiet insgesamt	29.869	100,0	61,5

GMA-Berechnungen 2020 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich)

3. Umsatzprognose für den erweiterten Lidl-Lebensmitteldiscounter

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes. Das Modell beschreibt, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, Teile des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebietes generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens. Das Marktanteilkonzept lässt hingegen keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumlenkungen für das Vorhaben wird in Kapitel V., 2. ausführlich behandelt.

Folgende Umsatzprognose lässt sich demnach für den geplanten Lidl-Markt mit max. 1.200 m² VK anhand des Marktanteilkonzeptes ermitteln²⁵.

²³ Ohne Randsortimente (Nonfood I und Nonfood II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung).

²⁴ Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2020. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

²⁵ Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

Tabelle 3: Umsatzprognose (Lidl mit max. 1.200 m² VK)

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood* in Mio. €	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz-Herkunft in %
Zone I (= Kernstadt)	22,8	12 – 13	2,8 – 2,9	0,7	3,6	48
Zone II (= Stadtteile)	38,7	5	1,9	0,5	2,4	32
Einzugsgebiet	61,5	8	4,8	1,2	6,0	80
Streuumsätze			1,2	0,3	1,5	20
Insgesamt			6,0	1,5	7,5	100

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich beträgt beim Anbieter Lidl ca. 20 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

Quelle: GMA-Berechnungen 2020 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich für den Lidl-Lebensmitteldiscounter mit max. 1.200 m² VK eine **Gesamtumsatzleistung von ca. 7,5 Mio. €** ermitteln. hiervon entfallen ca. 6,0 Mio. € auf den Foodbereich und ca. 1,5 Mio. € auf das Nonfood-Sortiment. Die **Flächenleistung ist mit rd. 6.250 € / m² VK** unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation vor Ort, der unterdurchschnittlichen Kaufkraft sowie der großzügigen Verkaufsfläche als gut einzustufen. Damit ist diese Prognose als Maximalwert (i. S. der maximal möglichen Auswirkungen) zu interpretieren.

4. Bewertung des Kongruenzgebotes

Nach **Ziel 44 des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“**, müssen sich großflächige Einzelhandelseinrichtungen bezüglich Größenordnung und Warensortiment funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen. Der Einzugsbereich der entsprechenden Einzelhandelseinrichtung darf den Verflechtungsbereich des betreffenden zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten. Dies ist vom Planungsträger entsprechend nachzuweisen.

Basierend auf der Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben lässt sich das Kongruenzgebot wie folgt bewerten:

- ///** Das Einzugsgebiet des Lidl-Marktes erstreckt sich im Wesentlichen auf die Stadt Merzig. Ein regelmäßiges überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen.
- ///** Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben ist festzustellen, dass mit einem Umsatzanteil von rd. 80 % aus Merzig die Vorgaben des Kongruenzgebotes eingehalten werden.

Die überörtliche Bedeutung beschränkt sich auf „Versorgungseinkäufer“ aus Frankreich und Luxemburg bzw. Pendler, die den Standort eventuell im Rahmen des Wegs von oder zur Arbeitsstelle aufsuchen. Eine wesentliche Überschreitung des Verflechtungsbereichs liegt nicht vor.

V. Beeinträchtigungsverbot

Zur Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes ist zunächst die Angebots- und Wettbewerbssituation für das Vorhaben im Einzugsgebiet bzw. im Umland darzustellen und zu bewerten. Ausgehend davon lassen sich die durch das Vorhaben zu erwartenden prüfungsrelevanten versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen ermitteln.

1. Angebots- und Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

Zur Bewertung der Einzelhandelssituation in Merzig und im Umland wurde von der GMA im November 2020 eine Vor-Ort-Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe durchgeführt. Als Wettbewerber gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, welche Überschneidungen mit den Hauptsortimenten des erweiterten Lebensmittelmarktes aufweisen. Infolge der Flächengröße bzw. der Betriebsform des Lidl-Marktes ist allerdings davon auszugehen, dass die wettbewerbliche Auseinandersetzung in erster Linie mit Anbietern ähnlicher Größenordnung und Angebotskonzepte, d. h. Lebensmitteldiscounter bzw. Supermärkten erfolgen wird.

1.1 Angebots- und Wettbewerbssituation in Merzig

Als Hauptwettbewerber des Vorhabens sind im **Stadtgebiet von Merzig** folgende strukturprägende Lebensmittelmärkte hervorzuheben (vgl. hierzu Karte 4):

/// Kaufland , Kernstadt, Rieffstraße, Gewerbegebiet	rd. 6.500 m ² VK
/// REWE , Kernstadt, Bahnhofstraße, ZVB Innenstadt	rd. 1.600 m ² VK
/// Aldi , Kernstadt, Im Kielgarten, Nahversorgungslage	rd. 900 m ² VK
/// Aldi , Kernstadt, Rieffstraße, Gewerbegebiet	rd. 1.000 m ² VK ²⁶
/// Netto , Kernstadt, Torstraße, Nahversorgungslage	rd. 800 m ² VK
/// Netto , Kernstadt, Trierer Straße, Nahversorgungslage	rd. 1.000 m ² VK
/// REWE , Stadtteil Brotdorf, Provinzialstraße, Nahversorgungslage	rd. 1.350 m ² VK
/// Wasgau , Stadtteil Ballern, Särkoverstraße	rd. 1.200 m ² VK.

Neben der **Innenstadt als zentralem Einzelhandelsschwerpunkt** mit kleinteiligem Angebot (u. a. Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Spezialanbieter) sowie einem REWE-Markt auf dem Gelände der alten Post, verfügt die Kernstadt Merzig über eine Vielzahl an Betrieben von Nahrungs- und Genussmitteln. Der Ergänzungsstandort Rieffstraße, wo neben dem Planobjekt Lidl u. a. das SB-Warenhaus Kaufland mit separatem Getränkemarkt, der Lebensmitteldiscounter Lidl sowie ein großer Getränkemarkt (Kessler) ansässig sind, spielt für den Versorgungseinkauf der Bewohner der Stadt Merzig eine wichtige Rolle. Darüber hinaus finden sich im Bereich Trierer Straße bzw. Torstraße kleinere **Nahversorgungslagen**, darunter zwei Filialen des Discounters Netto sowie eine weitere Filiale von Aldi (Am Kieselgarten).

²⁶ Die Fa. Aldi plant wie Lidl den Abriss und Neubau ihrer Filiale am Standort Rieffstraße. Die Verkaufsfläche des Marktes soll in diesem Zuge auf max. 1.200 m² erweitert werden.

Die Nahversorgung im Stadtteil **Brotdorf** wird seit 2013 durch den Lebensmittelvollsortimenter REWE gesichert. In **Hilbringen** wurde der kleine nah & gut-Markt in der Ortsmitte zwischenzeitlich geschlossen. Für die Stadtteile links der Saar bestand lange Zeit nur eine lückenhafte Nahversorgung. Die Bewohner waren für ihre Einkäufe auf Fahrten in die Kernstadt angewiesen. Mit der Eröffnung des neuen Wasgau-Supermarktes im Stadtteil Ballern²⁷ hat sich die Versorgungssituation nun allerdings deutlich verbessert.

Insgesamt summiert sich die Angebotsfläche bei Nahrungs- und Genussmittelanbietern in Merzig aktuell auf rd. 17.480 m² VK.²⁸ Davon entfallen rd. 2.250 m² VK auf den zentralen Versorgungsbereich. Der Umsatz mit Nahrungs- und Genussmitteln liegt bei ca. 66 – 67 Mio. €.²⁹

1.2 Wettbewerbssituation in den umliegenden Städten und Gemeinden

Die umliegenden Städte und Gemeinden verfügen über adäquate eigene Lebensmittelangebote. Hervorzuheben sind folgende Wettbewerbsstandorte:

- Das **Grundzentrum Mettlach** (rd. 10 km entfernt gelegen; bipolares Zentrum Mettlach / Orscholz) stellt den nächstgelegenen Wettbewerbsstandort in nördlicher Richtung dar. Hier sind mit dem Lebensmittelvollsortimenter Wasgau sowie einem Aldi-Markt an der Britter Straße zeitgemäße Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln vorhanden.³⁰ Ein Netto-Markt an der Saaruferstraße wird in diesem Monat wiedereröffnet (nach Abriss/Neubau). Im Ortsteil Orscholz ist auf einen modernen REWE-Markt sowie eine Filiale von Lidl hinzuweisen.
- Im südlich an Merzig angrenzenden **Grundzentrum Beckingen** (rd. 12 km entfernt) sind als relevante Lebensmittelanbieter ein REWE-Supermarkt in der Ortsmitte sowie eine Filiale von Netto an der Dillinger Straße anzuführen. Die Anbieter haben vorwiegend eine örtliche Versorgungsfunktion auch wegen der bereits erheblichen Entfernung zum Planstandort sowie der Einkauforientierung der Bevölkerung in Richtung Dillingen sind die genannten Lebensmittelmärkte von geringer Bedeutung in Bezug auf die Planung von Lidl in Merzig.
- In nordöstlicher Richtung ist die **Gemeinde Losheim am See** (rd. 13 km entfernt) als bedeutender Wettbewerbsstandort anzuführen. Das Discountsegment ist mit jeweils einer Filiale von Lidl bzw. Aldi gut ausgebaut. Darüber hinaus ist auf das leistungsstarke SB-Warenhaus Globus hinzuweisen, welches in erheblichem Umfang Kunden aus den umliegenden Gemeinden und Städten anzieht.
- Im rd. 15 km entfernt gelegene **Mittelzentrum Dillingen** sind ebenso umfangreiche Angebotsstrukturen vorhanden (u. a. 2x Aldi, Lidl, Netto, 2x REWE sowie Kaufland). Auf der anderen Saarseite ist auf das Angebot im **Grundzentrum Rehlingen-Siersburg** hinzuweisen, hier sind die Filialen von Aldi und Penny im Gewerbegebiet Dürrfeldslach sowie der Edeka-Markt Fuchs³¹ an der Wallerfanger Straße anzuführen. Im Ortsteil Siersburg sichert ein REWE-Markt die örtlich Nahversorgung.

²⁷ Eröffnung: September 2019.

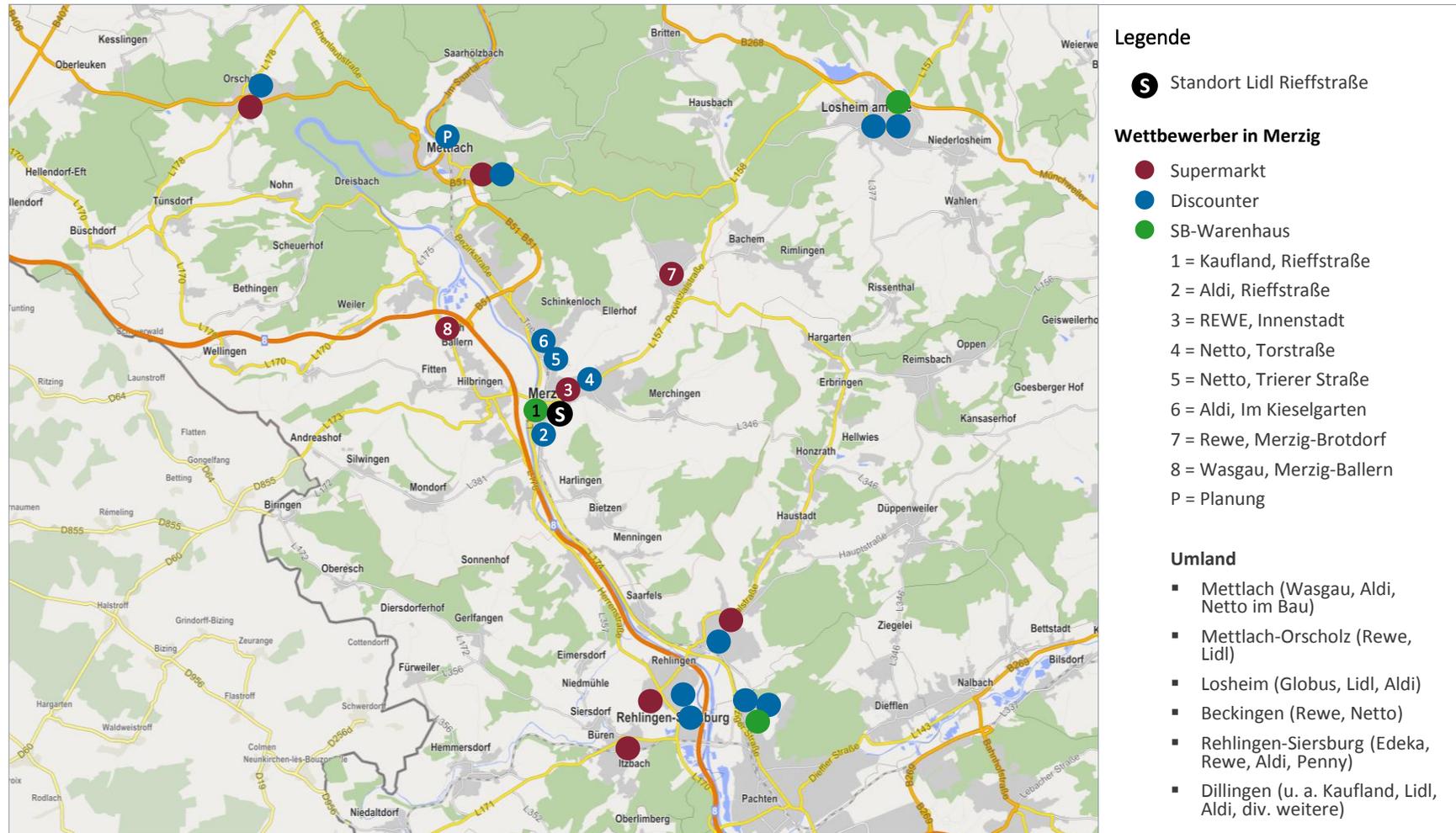
²⁸ Unbereinigte Verkaufsfläche, d. h. einschließlich Nonfood-Randsortimente bei Lebensmittelmärkten.

²⁹ Bereinigter Umsatz, d. h. ohne Nonfood-Umsätze der Lebensmittelmärkte.

³⁰ Verbundstandort bestehend aus Wasgau, Lidl, Rossmann und NKD. Verlagerung und Erweiterung des Wasgau Frischemarktes im September 2016. Der bestehende Wasgau-Markt an der B51 (Saaruferstraße) wurde in diesem Zuge aufgegeben bzw. durch Netto wiederbelegt.

³¹ Eröffnung im Oktober 2015 auf dem ehemaligen Trewa-Gelände im Standortverbund mit einem Drogeriemarkt der Fa. dm.

Karte 4: Projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (Auswahl)



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, GMA-Bearbeitung 2020

2. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilungen

2.1 Methodik

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip eines Gravitationsmodells basiert.

Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

- // die Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- // der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

2.2 Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungen

Für die Bewertung des geplanten Neubaus inkl. Verkaufsflächenerweiterung werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende Annahmen getroffen:

- // Der Lidl-Markt wird auf einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt 1.200 m² eine Umsatzleistung von ca. 7,5 Mio. € erzielen. Davon entfallen ca. 6,0 Mio. € auf den Foodbereich und ca. 1,5 Mio. € auf das Nonfood-Sortiment.
- // Zu berücksichtigen ist, dass der Lidl-Markt bereits langjährig in Merzig ansässig ist. Die Filiale weist derzeit eine Verkaufsfläche von rd. 800 m² auf. Die Umsatzleistung beläuft sich nach gutachterlicher Einschätzung auf ca. 5,2 Mio. €. Davon entfallen ca. 4,2 Mio. € auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich und ca. 1,0 Mio. € auf Nichtlebensmittel. Diese Umsätze werden bereits heute am Standort generiert und auch weiterhin gebunden werden, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine Veränderungen ergeben werden.
- // In der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde dennoch das Gesamtprojekt bewertet. So wurde etwa im Hinblick auf die Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes, der voraussichtlichen Umsatzleistung oder der Stellung im Wettbewerb jeweils das Gesamtvorhaben nach einem vollzogenen Neubau inkl. einer Verkaufsflächenerweiterung betrachtet. Jedoch sind für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen die Umsatzleistungen des bestehenden Lebensmittelmarktes zu berücksichtigen. Der Lidl-Markt ist bereits seit vielen Jahren in Merzig ansässig. Dementsprechend gilt für die durch das Vorhaben zu erwartenden Umsatzumlenkungen, dass sich nur der zusätzlich generierte Umsatz nach der Neuaufstellung des Marktes i. S. wettbewerblicher Wirkungen bzw. ggf. städtebaulicher Auswirkungen bemerkbar machen wird.
- // Nach Abzug der bestehenden Umsätze des Lidl-Marktes bleibt ein Umsatzanteil von max. 2,3 Mio. €, welcher durch das Vorhaben im Untersuchungsraum umverteilungswirksam werden kann. Davon entfallen ca. 1,8 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,5 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

- Für die Ermittlung der Umsatzumverteilungen ist zu unterstellen, dass Standorte, die die größte Nähe und Konzeptüberschneidung mit dem Planvorhaben aufweisen, quantitativ am stärksten von Umsatzumverteilungen betroffen sein werden. Umsatzrückgänge sind daher v. a. bei Anbietern am Standort „Rieffstraße“ zu erwarten, in erster Linie bei dem direkten Wettbewerber Aldi aber auch beim SB-Warenhaus Kaufland. Darüber hinaus werden die Discounter im weiteren Stadtgebiet (Aldi, 2x Netto) sowie untergeordnet die Supermärkte (Rewe Innenstadt, Rewe Brotdorf, Wasgau Ballern) von Umsatzumverteilungen betroffen sein. Die sonstigen Kleinflächigen Lebensmittelanbieter, darunter Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) und Spezialanbieter werden dagegen vom Vorhaben kaum mehr tangiert, da sie eine eher geringe Konzeptüberschneidung mit dem Lidl-Markt aufweisen. Am ehesten werden hier noch die Anbieter in der Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich) mit Wettbewerbswirkungen zu rechnen haben.
- Im Umland werden sich die Auswirkungen mangels Erschließung eines überörtlichen Einzugsgebietes auf einem sehr geringen Niveau bewegen. Betroffen sind im Wesentlichen dezentrale Standorte, darunter attraktive Einkaufsstandorte mit regionaler Strahlkraft (u. a. SB-Warenhaus Globus in Losheim), die v. a. für Großmengen- bzw. Vorratskäufe genutzt werden aber auch verkehrsgünstig gelegene Standorte, die häufig von Pendlern aufgesucht werden (z. B. in Dillingen, Saarlouis). Dagegen werden die Lebensmittelmärkte in integrierten Lagen (zentrale Versorgungsbereiche) oder in Nahversorgungslagen tendenziell geringer betroffen sein.
- Im Nichtlebensmittelbereich werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von max. 0,5 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern in Merzig und im Umland wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten:

Tabelle 4: Prognose der Umsatzumverteilungen (Lidl mit 1.200 m² VK)

		Umsatz in Mio. €
Lebensmittelbereich	▪ Umsatz des bestehenden Lidl-Marktes im Lebensmittelbereich	4,2
	▪ Umsatzumlenkungen gegen Wettbewerber in Merzig	1,5
	davon Ergänzungsstandort Rieffstraße	0,7
	davon zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	0,3
	davon Nahversorgungslagen (u. a. Trierer Straße, Torstraße)	0,4
	sonstige Lagen	0,1
	▪ Umsatzumlenkungen außerhalb des Einzugsgebietes	0,3
	▪ Umsatz erweiterter Lidl-Markt im Lebensmittelbereich	6,0
Nichtlebensmittelbereich	▪ Umsatz des bestehenden Lidl-Marktes im Nichtlebensmittelbereich	1,0
	▪ Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum	0,5
	▪ Umsatz erweiterter Markt im Nichtlebensmittelbereich	1,5
	▪ Umsatz Lidl-Markt insgesamt	7,5

GMA-Berechnungen 2020, ca.-Werte gerundet, Rundungsdifferenzen möglich

2.3 Wettbewerbliche und Städtebauliche Auswirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumlenkungen sind folgende wettbewerbliche Wirkungen durch das Vorhaben von Lidl zu erwarten:

- Die Umsatzumverteilungen von max. 1,5 Mio. € gegenüber Anbietern in Merzig, die aus dem Neubau inkl. Erweiterung des Lidl-Marktes resultieren, entspricht bei einem derzeitigen Umsatz der Merziger Einzelhändler im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Höhe von 66 – 67 Mio. € einer durchschnittlichen Umverteilungsquote von 2 %.
- Die stärksten Umsatzumverteilungen sind am **Standort Rieffstraße** zu erwarten, wo mit Aldi der direkte Konkurrent und Wettbewerber zu finden ist. Am Standort Rieffstraße ist mit Umverteilungseffekten i. H. von 3 % zu rechnen, ggü dem Aldi-Markt wird die Umverteilungsquote tendenziell etwas höher ausfallen, bei Kaufland etwas niedriger. Zu berücksichtigen bleibt, dass auch Aldi bestehenden Standort an der Rieffstraße einen Neubau inkl. Erweiterung auf 1.200 m² VK plant. In der Realität wird sich daher der Wettbewerb zwischen Aldi und Lidl weiter verschärfen. Insofern sind hier v. a. „Kannibalisierungseffekte“ zu erwarten. In der Folge ist daher von einer etwas geringeren Umsatzleistung auszugehen. Festzuhalten bleibt, dass die Wettbewerber am Standort Rieffstraße (darunter auch das SB-Warenhaus Kaufland) nicht zuletzt wegen ihrer gesamtstädtischen Versorgungsfunktion als leistungsfähig einzustufen sind. Zudem handelt es sich hier um einen dezentralen Standort, der keinen erhöhten städtebaulichen Schutzanspruch erhält.
- Im **zentralen Versorgungsbereich** werden insgesamt rd. 0,3 Mio. € umverteilt. Hiervon betroffen ist v. a. der Rewe-Markt an der Bahnhofstraße. Der Lebensmittelmarkt, der 2012 auf dem ehemaligen Postareal angesiedelt wurde, hat sich zwischenzeitlich gut

am Standort etabliert. Nach der Schließung des Edeka-Marktes an der Hochstraße konnte er zudem noch Kundenanteile hinzugewinnen. Mit einer Gefährdung des Magnetbetriebs ist bei Umverteilungseffekten i. H. von max. 2 – 3 % nicht zu rechnen. Gegenüber den übrigen kleineren Lebensmittelanbietern (u. a. Lebensmittelhandwerk, Spezialanbieter) halten sich die Umverteilungseffekte mit max. 1 % auf einem sehr geringen Niveau. Dies ist eine Größenordnung, die keinesfalls zu einer Gefährdung einzelner Anbieter führen wird. Negative städtebauliche Auswirkungen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt können somit ausgeschlossen werden.

- Die sonstigen Lebensmittelmärkte im Merziger Stadtgebiet, darunter die **Nahversorgungslagen** an der Trierer Straße und Torstraße (u. a. 2x Netto, Aldi) werden aufgrund der Distanz und der überwiegend lokalen, wohngebietsbezogenen Versorgungsfunktion in deutlich geringerem Umfang von Umverteilungswirkungen betroffen sein. Die gegenüber diesen Wettbewerbern ausgelösten Umverteilungseffekte liegen bei max. 2 % und damit auf einem wettbewerbsüblichen Niveau. In Anbetracht der Leistungsfähigkeit der genannten Lebensmittelmärkte ist nicht von städtebaulich relevanten Auswirkungen oder einer Schädigung der Nahversorgungsstrukturen durch das Vorhaben auszugehen. Gegenüber den Nahversorgungsstandorten außerhalb der Kernstadt (REWE in Brotdorf bzw. Wasgau in Ballern) sind nur marginale Auswirkungen zu erwarten. Die Umverteilungsquote liegt auch hier bei max. 2 %. Wesentliche Auswirkungen auf versorgungsstrukturelle Belange sind damit nicht zu erwarten.
- Gegenüber den **Wettbewerbsstandorten im Umland** (u. a. Losheim, Mettlach, Dillingen) werden allenfalls geringe Umsatzumverteilungen in einer Größenordnung von max. 0,3 Mio. € ausgelöst. Die Auswirkungen verteilen sich auf eine Vielzahl an Einzelstandorten und Anbietern (v. a. andere Discounter, SB-Warenhaus Globus), sodass sie im Einzelfall nur noch in sehr geringer Höhe eintreten. Die ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte sind daher mit Methoden der prognostischen Marktforschung kaum mehr nachweisbar. **Eine Gefährdung der Versorgungsstrukturen in den Kommunen außerhalb des Einzugsgebietes ist daher auszuschließen.**
- Im **Nichtlebensmittelbereich** (Nonfood I und II) werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von max. 0,5 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern in Merzig und im Umland wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind im Einzelfall nicht zu erwarten. Somit sind auch keine versorgungsstrukturell oder städtebaulich relevante Folgen abzuleiten.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der geplante Neubau inkl. Erweiterung des Lidl-Marktes in Merzig zu einer langfristigen Sicherung und Modernisierung der Nahversorgungsstrukturen im Mittelzentrum beiträgt.

3. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

Nach **Ziffer 45 des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“** dürfen großflächige Einzelhandelsvorhaben das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes sowie die Funktionsfähigkeit des jeweiligen zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereiches (hier: des Mittelzentrums Merzig) sowie der benachbarten zentralen Orte (Nachbargemeinden) nicht beeinträchtigen.

Basierend auf der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im Umland und den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich das Vorhaben von Lidl hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes wie folgt bewerten:

- /// Das Beeinträchtigungsverbot wird durch die Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscounters am Standort „Rieffstraße“ nicht verletzt. Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit der Versorgungslagen im Untersuchungsraum sind infolge der Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.
- /// Die wesentlichen Umverteilungen werden in der Stadt Merzig selbst erfolgen jedoch deutlich unterhalb der 10 %-Schwelle liegen. Insbesondere werden hiervon die größeren Lebensmittelmärkte tangiert sein (davon im Schnitt rd. 3 % am Standort Rieffstraße, ggü. dem direkten Wettbewerber Aldi tendenziell eine etwas höhere Umverteilungsquote als ggü. Kaufland, sowie deutlich geringere Umverteilungsquoten gegenüber den sonstigen Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet). Die Wettbewerber sind insgesamt als wirtschaftlich leistungsfähig zu klassifizieren, sodass aufgrund der geringen Umverteilungen nicht mit Marktaustritten einzelner Anbieter zu rechnen ist.
- /// Im **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt** werden Umsatzumverteilungseffekte i. H. von max. 2 – 3 % ausgelöst. Aufgrund der geringen Höhe der Umsatzverluste sind Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches in Merzig auszuschließen. Die dargestellten Umsatzumverteilungen werden in keinem Fall im größeren Umfang (10 % und darüber) zu Lasten städtebaulich integrierter Versorgungslagen (zentraler Versorgungsbereich bzw. Nahversorgungslagen im Stadtgebiet) gehen. Gleichzeitig wird mit der Umsetzung des Vorhabens die verbrauchernahe Versorgung in der Stadt Merzig sowie im Umland nicht beeinträchtigt.
- /// Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen im **Nichtlebensmittelbereich** werden zu keiner Schwächung zentraler Versorgungsbereiche oder einer Verschlechterung der Nahversorgung führen. Hier sind städtebauliche Auswirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes auszuschließen, da sich die Umsatzumverteilungen auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen werden und somit in der Gesamtbetrachtung nur sehr geringe Ausmaße annehmen werden.

Das Beeinträchtigungsverbot wird durch das Vorhaben nicht verletzt.

VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens											
Grundlagen											
Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neubau inkl. Erweiterung des bestehenden Lidl-Lebensmitteldiscounters ▪ Lidl Bestand: rd. 800 m² VK; Lidl Planung: rd. 1.200 m² VK ▪ Der vorgesehene Planstandort befindet sich im Süden der Kernstadt Merzig am Ergänzungsstandort Rieffstraße ▪ Etablierter Einkaufsstandort im städtischen Angebotsgefüge mit mittel- und großflächigen Anbietern, die sowohl den täglichen Bedarf (Kaufland, Lidl, Lidl, dm, Zoofachmarkt) als auch den mittel- und langfristigen Bedarf (u. a. Möbelpark, Textilfachmärkte) zuzuordnen sind. Ergänzungsstandort mit gesamtstädtischer als auch überörtlicher Versorgungsfunktion. 										
Rechtsrahmen und Untersuchung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO 										
Standortrahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Makrostandort: Mittelzentrum Merzig, rd. 29.870 Einwohner ▪ Verflechtungsbereich: Stadtteile von Merzig sowie die Gemeindebezirke von Mettlach, Losheim am See und Perl ▪ Einzelhandelsstrukturen in Merzig: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Innerstädtische Haupteinkaufslage (ZVB) entlang der Poststraße sowie angrenzender Bereiche mit dichtem Geschäftsbesatz entlang der Fußgängerzone sowie zunehmendem Dienstleistungs- und Gastronomieanteil in den Randbereichen. Als Magnetbetrieb fungieren u. a. Woolworth sowie das Modehaus Ronellenfisch und C&A. Die Lebensmittelversorgung wird durch kleinere Anbieter (Lebensmittelhandwerk, Spezialanbieter) sowie durch einen REWE-Markt gewährleistet. ▪ Ergänzungsstandort Rieffstraße als autokundenorientierte Fachmarktlage mit verschiedenen mittel- und großflächigen Einzelhandelsbetrieben (u. a. Kaufland, Möbelpark, Lidl, Aldi, Kik, Takko, dm, Lepi, Fressnapf). ▪ Solitärstandorte und Nahversorgungslagen im Stadtgebiet, darunter Aldi und Netto (Trierer Straße / Im Kieselgarten) bzw. Netto (Torstraße) ▪ Nahversorgungsstandorte in den Stadtteilen: Brotdorf (REWE) sowie Ballern (Wasgau) 										
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Einzugsgebiet beschränkt sich auf die Kernstadt Merzig (Zone I) sowie die sonstigen Merziger Stadtteile (Zone II) ▪ Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 20.869 Personen ▪ Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich im Einzugsgebiet: ca. 61,5 Mio. € 										
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtumsatzleistung des Lidl-Marktes bei ca. 1.200 m² VK: ca. 7,2 Mio. €, davon max. 6,2 Mio. € im Lebensmittelbereich und max. 0,9 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich 										
Umsatzumverteilungseffekte	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Einzugsgebiet / Merzig</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>▪ davon ggü. Anbietern am Standort Rieffstraße</td> <td style="text-align: right;">rd. 3 %</td> </tr> <tr> <td>▪ davon ggü. Anbietern im ZVB Innenstadt</td> <td style="text-align: right;">rd. 2 – 3 %</td> </tr> <tr> <td>▪ ggü. sonstigen Nahversorgungslagen</td> <td style="text-align: right;">rd. 2 %</td> </tr> <tr> <td>außerhalb des Einzugsgebietes</td> <td style="text-align: right;">< 1 %</td> </tr> </tbody> </table>	Einzugsgebiet / Merzig		▪ davon ggü. Anbietern am Standort Rieffstraße	rd. 3 %	▪ davon ggü. Anbietern im ZVB Innenstadt	rd. 2 – 3 %	▪ ggü. sonstigen Nahversorgungslagen	rd. 2 %	außerhalb des Einzugsgebietes	< 1 %
Einzugsgebiet / Merzig											
▪ davon ggü. Anbietern am Standort Rieffstraße	rd. 3 %										
▪ davon ggü. Anbietern im ZVB Innenstadt	rd. 2 – 3 %										
▪ ggü. sonstigen Nahversorgungslagen	rd. 2 %										
außerhalb des Einzugsgebietes	< 1 %										

GMA-Zusammenstellung 2020

Prüfkriterien gemäß LEP, Teilabschnitt „Siedlung“	
Ziel 42 Konzentrations- gebot	Die Stadt Merzig ist gemäß LEP, Teilabschnitt „Siedlung“, als Mittelzentrum eingestuft. Die Kernstadt Merzig als „Hauptort“, dem der Vorhabenstandort Rieffstraße zuzuordnen ist, übernimmt für sich selbst als auch für die dem grundzentralen Verflechtungsbereich (= Nahbereich) zugeordneten Merziger Stadtteile eine Versorgungsfunktion für Güter und Dienstleistungen des kurzfristigen täglichen Bedarfs. Die Zielvorgabe des LEP, hinsichtlich des Konzentrationsgebotes ist damit erfüllt.
Z 46 Städtebauliches Integrationsgebot	Der Planstandort von Lidl befindet sich am Ergänzungsstandort Rieffstraße . Hierbei handelt sich um eine bereits langjährig etablierte Handelslage im städtischen Angebotsgefüge. Das Standortumfeld ist durch mittel- und großflächige Einzelhandelsbetriebe (u. a. Kaufland, Möbelpark, Aldi, diverse Fachmarktangebote) geprägt. Der Standort zeichnet sich zudem durch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit für den Individualverkehr aus. Die zuführende Rieffstraße verfügt über eine direkte Anbindung an die L 174 (ehemalige B 51) bzw. Lothringer Straße; damit ist der Standort aus dem Merziger Kernstadtgebiet sowie aus den Stadtteilen gut zu erreichen. Ein Anschluss an den ÖPNV (Haltepunkt Rieffstraße / Kaufland) besteht im direkten Umfeld. Unter städtebaulichen Aspekten ist auf die Lage in einem Gewerbegebiet zu verweisen. Der als Ergänzungsstandort eingestufte Bereich (vgl. Einzelhandelskonzept und Strategiepapier Handel 3.0) ist nicht für die zusätzliche Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment geeignet. Bereits bestehende Betriebe genießen jedoch Bestandsschutz. Zur Sicherung und zur marktgerechten Entwicklung ist dem langjährig bestehenden Lidl-Markt (wie auch Aldi) die Möglichkeit zur Modernisierung und Erweiterung i. S. eines aktiven Bestandsschutzes zuzugestehen. Voraussetzung hierfür ist, dass durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die Nahversorgungsstrukturen in Merzig und im Umland hervorgerufen werden. Dies wurde in der vorliegenden Untersuchung bestätigt.
Z 44 Kongruenzgebot	Das Einzugsgebiet des Lidl-Marktes erstreckt sich im Wesentlichen auf die Stadt Merzig (Kernstadt und Stadtteile). Ein regelmäßiges überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen. Etwa 80 % des Umsatzes des Lidl-Marktes wird durch Kunden aus generiert. Die überörtliche Bedeutung beschränkt sich auf „Versorgungseinkäufer“ aus Frankreich und Luxemburg bzw. Pendler, die den Standort eventuell im Rahmen des Wegs von oder zur Arbeitsstelle aufsuchen. Eine wesentliche Überschreitung des Verflechtungsbereichs liegt nicht vor. Das Kongruenzgebot wird durch das Vorhaben eingehalten.
Z 45 Beeinträchtigungs- verbot	Das Beeinträchtungsverbot wird durch das Vorhaben von Lidl (Abriss/Neubau inkl. Erweiterung) nicht verletzt. Die ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte führen zu keinen städtebaulich relevanten Rückwirkungen im Lebensmittelbereich. Sowohl gegenüber Anbietern im zentralen Versorgungsbereich als auch gegenüber sonstigen strukturprägenden Anbietern in Merzig als auch im Umland liegen die Umsatzverteilungseffekte auf einem wettbewerbsüblichen Niveau. Die höchsten Umverteilungseffekte werden in Merzig selbst erreicht. Dabei ist gegenüber Wettbewerbern im direkten Standortumfeld (v. a. Aldi, Kaufland am Ergänzungsstandort Rieffstraße) mit den höchsten Rückwirkungen (rd. 3 %, Aldi tendenziell etwas höher, Kaufland etwas niedriger) zu rechnen. An allen anderen untersuchten Standorten liegen die Umverteilungseffekte auf einem geringeren Niveau (rd. 2 -3 % in der Innenstadt bzw. rd. 2 % ggü. anderen Nahversorgungslagen im Stadtgebiet).

GMA-Zusammenstellung 2020

Verzeichnisse**Seite****Kartenverzeichnis**

Karte 1:	Lage von Merzig und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	14
Karte 2:	Mikrostandort „Rieffstraße“	18
Karte 3:	Einzugsgebiet des Lidl-Lebensmitteldiscounters in Merzig und andere Lidl-Filialen im Untersuchungsraum	23
Karte 4:	Projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (Auswahl)	29

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentsumfang von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten	7
Tabelle 2:	Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet des Lidl-Marktes	25
Tabelle 3:	Umsatzprognose (Lidl mit 1.200 m ² VK)	26
Tabelle 4:	Prognose der Umsatzumverteilungen (Lidl mit 1.200 m ² VK)	32

2021/819
 Beschlussvorlage
 öffentlich



Benennung der neuen Erschließungsstraße für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnbebauung Merchinger Straße 9-11" im Stadtteil Merzig

<i>Dienststelle:</i> 311 Stadtplanung und Umwelt	<i>Datum:</i> 13.01.2021
<i>Beteiligte Dienststellen:</i>	<i>Sachbearbeitung:</i> Franzel Schwindling

<i>Beratungsfolge</i>	Ö / N
Ortsrat Merzig (Entscheidung)	Ö

Beschlussvorschlag

Für die Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnbebauung Merchinger Straße 9-11" entstehende neue Erschließungsstraße wird ein Name beschlossen.

Sachverhalt

Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnbebauung Merchinger Straße 9-11" wird eine neue Erschließungsstraße von der Merchinger Straße aus gebaut werden. Diese Straße stellt eine separate Erschließungsanlage dar. Aus diesem Grund ist hier eine Straßenbenennung erforderlich. Gemäß der Geschäftsordnung des Stadtrates ist der Ortsrat des jeweiligen Stadtteils für die Benennung von Straßen zuständig.

Anlage/n

- 1 Übersichtsplan (öffentlich)

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

