

## Öffentliche Bekanntmachung

---

Es findet eine Sitzung des Orsrates Merzig statt.

---

**Sitzungstermin:** Dienstag, 21.09.2021, 16:45 Uhr

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

---

### **Tagesordnung:**

Öffentlicher Teil

- 1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Lidl-Filiale, Rieffstraße" in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Merzig; Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
- 2 Mitteilungen, Anfragen, Anregungen

Alexander Boos  
Ortsvorsteher

Stadtteil Merzig

**Sitzung des Orsrates Merzig**

siehe unter „Amtliche Bekanntmachungen“



**2021/85**

Beschlussvorlage

öffentlich



## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Lidl-Filiale, Rieffstraße" in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Merzig;**

### **Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**

<i>Dienststelle:</i> 311 Stadtplanung und Umwelt	<i>Datum:</i> 16.08.2021
<i>Beteiligte Dienststellen:</i>	<i>Sachbearbeitung:</i> Thomas Cappel

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

#### **Beschlussvorschlag**

1. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Lidl-Filiale Rieffstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit Textteil (Teil B) sowie der Begründung und der Auswirkungsanalyse wird gebilligt und
2. die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und parallele Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie
3. die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen.

#### **Sachverhalt**

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am 11. März 2021 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lidl-Filiale, Rieffstraße“ in der Kreisstadt Merzig im beschleunigten Verfahren beschlossen.

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfüllt die Vorgaben, um gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt zu werden. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB gelten entsprechend. Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. Gemäß § 13 Abs. 3 wird auch von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 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.

Gemäß § 13a BauGB, § 13 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf des Planes und der Begründung öffentlich auszulegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 13 a BauGB, § 13 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen und zu beteiligen.

Ort und Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Äußerungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch per Mail vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntzumachen.

In der Bekanntmachung ist auf die Merkmale des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB hinzuweisen.

#### **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 sind aus der Begründung zum Bebauungsplan ersichtlich.

#### **Anlage/n**

- 1 Entwurf des Bebauungsplanes (öffentlich)
- 2 Entwurf der Begründung (öffentlich)
- 3 Auswirkungsanalyse (öffentlich)



# Lidl-Filiale Rieffstraße

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

**ENTWURF**

16.08.2021



# Lidl-Filiale Rieffstraße

## Im Auftrag:

Alpha Immobilienvermietung Vierte GmbH & Co. KG  
Bonfelder Str. 2  
74201 Bad Wimpfen

## IMPRESSUM

Stand: 16.08.2021, Entwurf

## Verantwortlich:

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

## Projektbearbeitung:

Fabian Burkhard, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

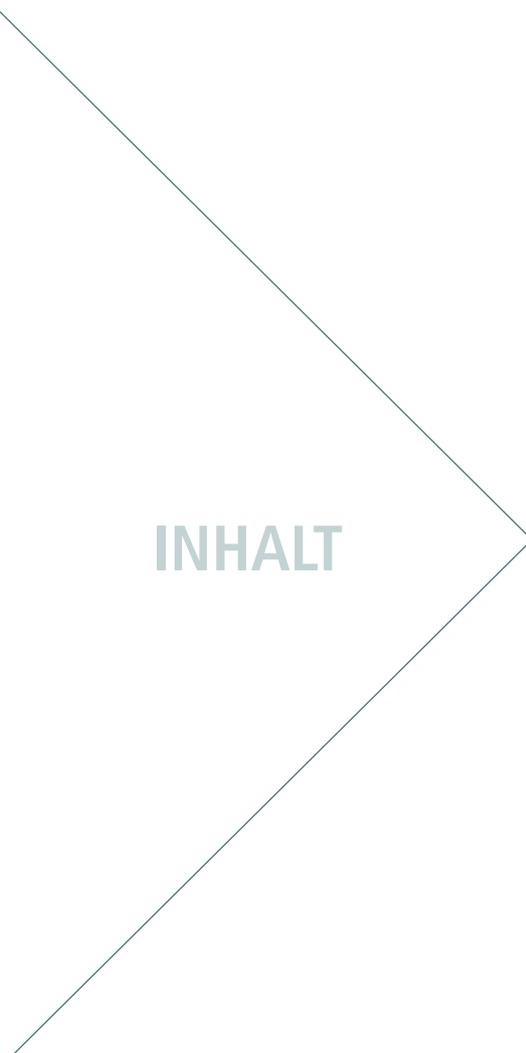
## Hinweis:

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

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

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70  
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79  
[www.kernplan.de](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

K E R N  
P L A N 



# INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Das Projekt	13
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	15
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	18
Anhang, UVPG-Vorprüfung	21

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Firma Lidl betreibt in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Merzig, in der Rieffstraße, einen Lebensmittelmarkt. 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 qm auf maximal 1.200 qm 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.

Die im Jahr 2016 erstellte „Handel 3.0-Strategie zur Steuerung der Handelsentwicklung in der Merziger Kernstadt“ geht davon aus, dass die im Einzelhandelskonzept (2013) formulierte Verkaufsflächenobergrenze von 1.000 qm für Lebensmittel-discounter nicht mehr praktikabel ist. Da u. a. Lidl sein Verkaufskonzept umgestellt hat, werden diese langfristig größere Flächen beanspruchen, die die Kunden auch erwarten. Werden in diesem Bereich weiterhin nur Verkaufsflächen von ca. 1.000 qm erlaubt, werden die Kunden in andere Kommunen abwandern, da dort das gesamte Angebotsortiment vorgehalten wird.

Eine einzelhandelsgutachtliche Auswirkungsanalyse hat bestätigt, dass durch den Neubau mit 1.200 qm Verkaufsfläche keine wesentlichen Auswirkungen auf die städte-

bauliche Ordnung oder die Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.

Das Vorhaben ist nach aktueller Rechtsgrundlage nicht realisierungsfähig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Kreisstadt Merzig hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB, auf Antrag der Vorhabenträgerin Alpha Immobilienvermietung Vierte GmbH & Co. KG, die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Lidl-Filiale Rieffstraße“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst eine Fläche von ca. 7.370 qm.

Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens wurde die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

## Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung). Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 qm weg. Dies trifft für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 7.370 qm in Anspruch nimmt.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte

für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu.

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

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Nach den Bestimmungen der Nrn. 18.6 und 18.8 der Anlage 1 zum UVPG bzw. der Nrn. 3.6 und 3.8 des SaarlUVPG ist bei einem Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, für den in „sonstigen Gebieten“ bzw. im Innenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird und dessen zulässige Geschossfläche zwischen 1.200 qm und 5.000 qm beträgt, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen. Der Schwellenwert von 1.200 qm Geschossfläche wird im vorliegenden Fall überschritten, weshalb eine entsprechende Vorprüfung erforderlich ist.

Bei der allgemeinen Vorprüfung ist die Anlage 2 zum UVPG heranzuziehen, um im Rahmen einer überschlägigen Prüfung festzustellen, ob die Planung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 3c UVPG kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Die Ergebnisse dieser überschlägigen Prüfung sind der entsprechenden Tabelle im Anhang zu entnehmen.

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

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

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

## Flächennutzungsplan

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

## Voraussetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

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

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der eine umfassende Gesamtbeschreibung des Vorhabens enthält, ist von dem Vorhabenträger zu erarbeiten, der Kommune vorzulegen und abzustimmen.
- Der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Kommune abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet, ist vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen Vorhabenträger und Kommune abzuschließen.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen des Vorhabenträgers hingegen bleiben rechtlich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbstständig.

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand der Kernstadt in der Kreisstadt Merzig innerhalb des „Gewerbegebietes Rieffstraße“. Das Gewerbegebiet befindet sich südwestlich der Innenstadt, zwischen Bahnlinie und Saar.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Rieffstraße,
- im Norden durch die Rieffstraße mit der dahinter liegenden Gewerbenutzung, weitere Einzelhandelsnutzungen und Freiflächen,
- im Osten durch die Bahnlinie,
- im Süden durch die Stellplatzflächen und die Gebäude weiterer Einzelhandelseinrichtungen und durch eine von der Rieffstraße abzweigende Stichstraße.

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

## Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet wird bereits durch den aktuell bestehenden und zu erweiternden Lidl-Markt genutzt. Am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes befinden sich Restgrünflächen. Der östliche Bereich des Plangebietes, zwischen dem Bestandsgebäude und der Bahnstrecke, stellt eine Grünfläche dar. Die von der Planung betroffenen Flächen befinden sich im Eigentum der Alpha Immobilienvermietung Vierte GmbH & Co. KG.

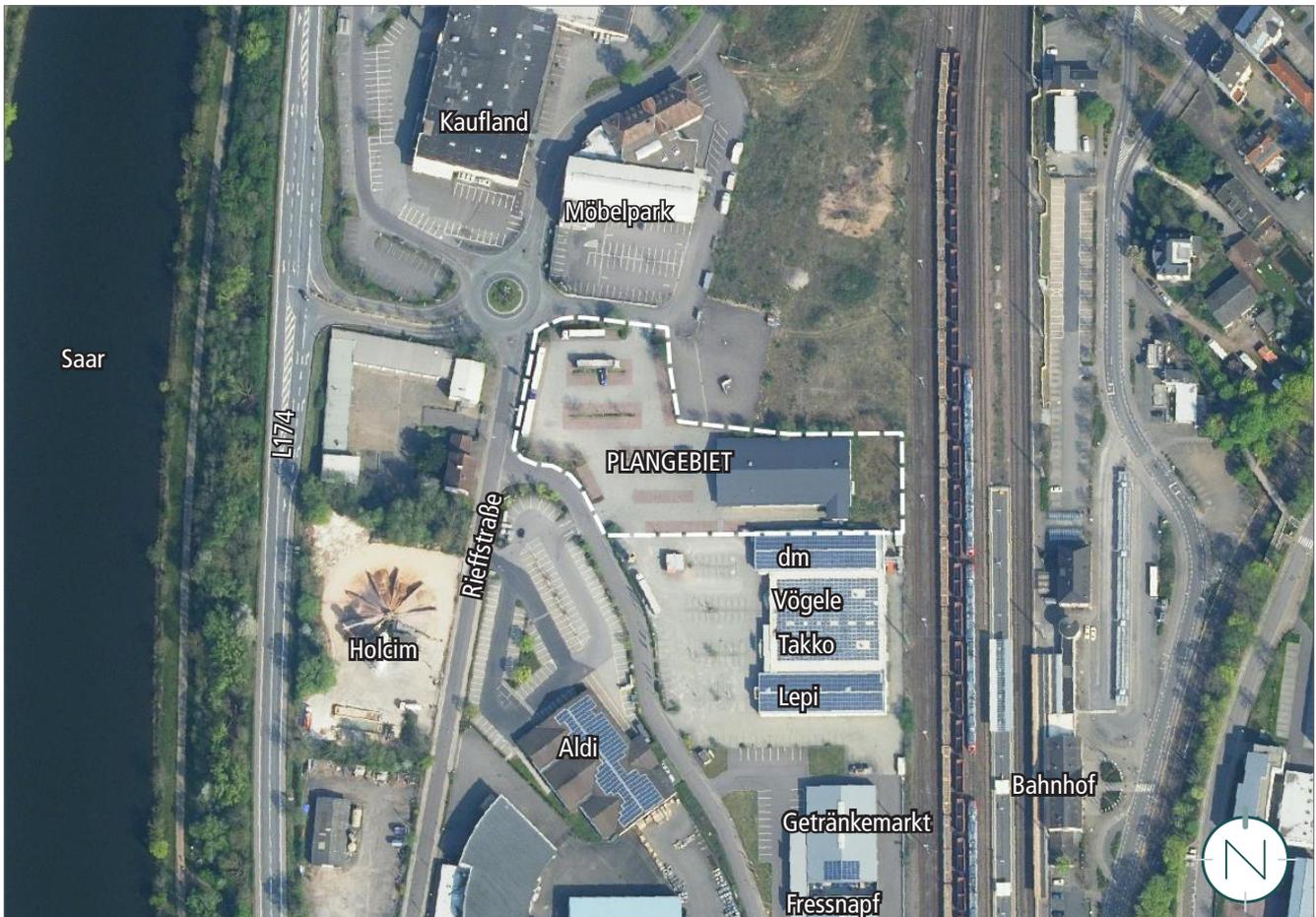
Die direkte Umgebung des Plangebietes ist durch verschiedene Nutzungen geprägt:

- Westlich der Lidl-Filiale liegt das ehemalige Gelände der Straßenmeisterei. Dahinter verlaufen in Nord-Süd-Richtung die L174 und die Saar.
- Südlich und Südöstlich des Plangebietes grenzen weitere Einzelhandelsfilialen von Aldi, DM Drogeriemarkt, Vögele, Takko, Lepi an.
- Östlich erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung die Bahnlinie.
- Nordwestlich des Plangebietes liegen ein Kreisverkehr sowie weitere (großflächige) Einzelhandelsbetriebe (Kaufland, Möbelpark) sowie ein Gastronomiebetrieb (Burger King).

## Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet stellt eine ebene Fläche dar.

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in besonderer Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes



Luftbild des Plangebietes mit Geltungsbereich und Umgebungsnutzung; ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan



(Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 17.05.2021).

Blick von Südwesten in das Plangebiet

(insbesondere Festsetzung der Baufenster) auswirken wird.

## Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Filiale bereits vollständig erschlossen. Die Erschließung ist gesichert. Die Zufahrt auf das Gelände der Lidl-Filiale erfolgt

- im nördlichen Bereich des Plangebietes über einen Abzweig des Kreisverkehrs in der Rieffstraße und
- im südwestlichen Bereich über eine von der Rieffstraße abzweigende Stichstraße.

Die Rieffstraße führt im weiteren Verlauf in Richtung Süden und Nordwesten zur L174 und in Richtung Norden zur L173. Damit ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Anlieferung wird über den Kundenstellplatz organisiert. Zusätzlicher Erschließungsanlagen bedarf es zur Realisierung der Erweiterung nicht.

## Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung ebenfalls bereits vorhanden.

Die Entwässerung von Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt über die bestehende Mischwasserkanalisation. Es ist nur mit einem geringfügigem Anstieg des Abwasseraufkommens zu rechnen. Die vorhandene Kanalisation verfügt über ausreichende

Kapazitäten zur Aufnahme der zusätzlichen Abwassermengen.

Die nach § 49 a SWG geltenden Vorgaben zur Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung, Verrieselung, Einleitung des Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer) sind hier nicht anzuwenden, da das Grundstück vor dem Jahr 1999 bereits bebaut, damit befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.

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



Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet, blau = Plangebiet); Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 17.05.2021

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

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)</b>	
zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum Merzig, Siedlungsachse erster Ordnung
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vorranggebiet Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen</li> </ul>
zu beachtende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes, Teilabschnitt „Siedlung“	<ul style="list-style-type: none"> <li>(Z 42) 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.“ (Quelle: Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH (2020): Auswirkungsanalyse Auswirkungsanalyse für den Neubau und die Erweiterung des Lidl-Marktes in Merzig, Stand: Dezember 2020)</li> <li>(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.“ (Quelle: Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH (2020): Auswirkungsanalyse Auswirkungsanalyse für den Neubau und die Erweiterung des Lidl-Marktes in Merzig, Stand: Dezember 2020)</li> <li>(Z 45) 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 Versorgungsbe- reich 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).“ (Quelle: Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH (2020): Auswirkungsanalyse Auswirkungsanalyse für den Neubau und die Erweiterung des Lidl-Marktes in Merzig, Stand: Dezember 2020)</li> <li>(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.“</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<p>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.“</p> <p>(Quelle: Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH (2020): Auswirkungsanalyse Auswirkungsanalyse für den Neubau und die Erweiterung des Lidl-Marktes in Merzig, Stand: Dezember 2020)</p>
<b>Landschaftsprogramm</b>	keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Regionalpark	Regionalpark Saar (damit aber keine Restriktionen verbunden)
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks, Biosphärenreservate	nicht direkt betroffen; ca. 165 m westlich befindet sich ein Überschwemmungsgebiet
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine aktuellen Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Arten im Umfeld des Geltungsbereiches</li> <li>• Die ABDS-Datenbank (Arten- und Biotopschutzdaten des Saarlandes 2017) weist unmittelbar neben der Planungsfläche 3 Nachweise der im Siedlungsumfeld zu erwartenden Zwergfledermaus auf (C. HARBUSCH, 2011), daneben auch einen Fundort der Mauereidechse am benachbarten Merziger Bahnhof (F.-J. WEICHERDING, 2002)</li> <li>• keine ABSP-Fläche von der Maßnahme betroffen</li> <li>• kein registrierter Lebensraum n. Anh. 1, FFH-Richtlinie und kein n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützter Biotop betroffen</li> </ul>
<b>Allgemeiner Artenschutz</b>	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Da Einzelbäume und Gehölze betroffen sind, die als Gelege für Vögel dienen können, ist der allgemeine Artenschutz zu beachten: Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen nur außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September gefällt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden

Kriterium	Beschreibung
<b>Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)</b>	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten. „Allerweltsarten“ mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit (d. h. bei diesen Arten sind keine populationsrelevanten Störungen und keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten) werden nicht speziell geprüft.</p>	<p>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der ca. 0,7 ha große Geltungsbereich umfasst das Gelände des bestehenden LIDL-Marktes mit Parkplatz</li> <li>• der Markt soll auf eine Verkaufsfläche von 1.200 qm erweitert werden, hierzu muss das Bestandsgebäude zurückgebaut werden</li> <li>• nahezu die gesamte Planungsfläche ist überbaut bzw. als Parkplatz versiegelt</li> <li>• die einzigen Grünstrukturen in dem genutzten Areal sind mit bodendeckenden Cotoneaster und solitären Platanen bepflanzte Verkehrsgrünflächen, die den Parkplatz</li> <li>• segmentieren sowie weitere Randbepflanzungen (ebenfalls Cotoneaster -Sträucher mit jungen Platanen, dazu eine etwas ältere Balsampappel, eine Salweide, ein Bergahorn, und einzelne Hainbuchen-Stammbüsche)</li> <li>• nördlich des Marktgebäudes schließt das Grundstück mit einer dichten, aus Cotoneaster unterpflanzten Reihe mehrstämmiger Salweiden, Hainbuchen und Haselsträuchern ab</li> <li>• Erweiterungsoptionen bestehen lediglich am östlichen Rand auf einer noch unbebauten und ungenutzten Freifläche, die sich als zwischenzeitlich v.a. mit Zitterpappeln und Brombeere verbuschende Ruderalfläche darstellt; die Teilfläche weist jedoch auch noch offene mit Strauchflechten bewachsene Bodenstellen auf (frühere Gleisanlage des Bahnhofgeländes!) und wurde vor kurzem vollständig freigestellt</li> <li>• in der Fortsetzung des bestehenden Bahnhofgeländes darf dieser Teil der Fläche als Reptilienhabitat gelten</li> <li>• mit der Mauerdeidechse ist daher auf der Fläche zu rechnen, zumindest kann ein temporäres Eindringen aus dem benachbarten Bahngelände nicht ausgeschlossen werden</li> </ul> <p>Bestehende Vorbelastungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage innerhalb eines Gewerbegebiets mit hohem Versiegelungsgrad</li> <li>• ständige Fahrzeug- und Fußgängerbewegungen auf der</li> <li>• Parkplatzfläche</li> <li>• daher sehr starke Stör- und Lärmdisposition</li> <li>• Planbereich bis auf rückwärtige Freifläche fast vollständig versiegelt</li> </ul> <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die jungen Bäume im Bereich der Stellplätze eignen sich aufgrund des sehr begrenzten Kronenraumes kaum als Nistplatz für Gehölzfreibrüter</li> <li>• auch innerhalb der bodendeckenden Cotoneaster- Pflanzungen ist eine Brutraum-nutzung sehr unwahrscheinlich</li> <li>• lediglich in der grenzständigen, dichteren Hecke ist mit Brüten von siedlungstypischen Gehölzbrütern zu rechnen</li> <li>• es wurden keine Hinweise auf Gebäudebrüter registriert, das Bestandsgebäude weist augenscheinlich keine Hohlräume, Nischen oder Vorsprünge auf, die sich als Brutplatz eignen würden</li> <li>• der diesbzgl. äußerst opportunistisch agierende Haussperling kann zwar nie mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, bei einer Begehung am 20.05. wurden jedoch keine Brutaktivitäten beobachtet</li> <li>• die Gebäude besitzen auch keine Verblendungen oder sonstigen Ritzen und Spalten, die sich als Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse eignen würden, die hinterlüfteten Verblendungen der Dachabschlüsse sind mit Lochblechen verschlossen</li> </ul>

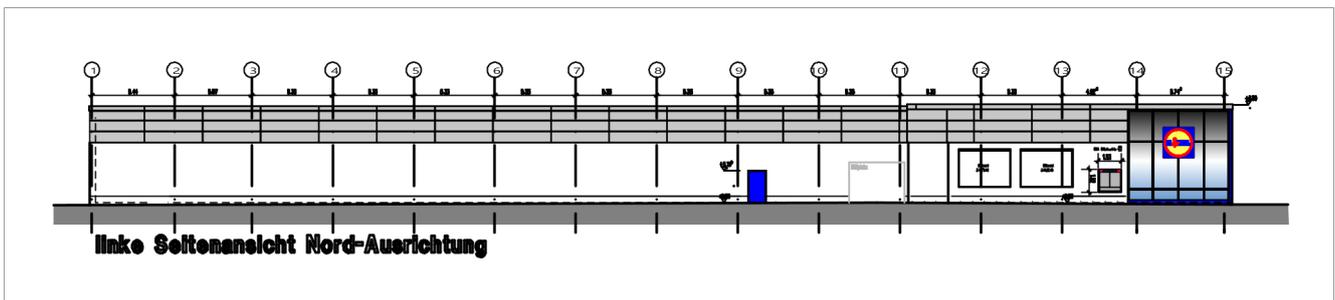
Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reptilien, namentlich der im angrenzenden Bahnhofsgelände zu vermutenden Mauereidechse, stehen auf der ruderalen rückwärtigen Freifläche zumindest geeigneten Besonnungsstrukturen zur Verfügung</li> <li>• inwieweit die weiteren notwendigen Habitatrequisiten (lockere Eiablagesubstrate, Überwinterungsmöglichkeiten) auf der Fläche zur Verfügung stehen, kann nicht mit letzter Sicherheit beurteilt werden, zu vermuten ist jedoch, dass diese auf den Bereich des Bahngeländes und die nördlich angrenzenden ruderalen Bauerwartungsflächen beschränkt sind</li> <li>• auf der Fläche können weitere planungsrelevante Arten bzw. Artengruppen (Amphibien, Insekten) ausgeschlossen werden</li> </ul> <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die grenzständige Hecke neben dem Bestandsgebäude ist der einzige potenzielle Brutraum für Gehölzbrüter auf der Planungsfläche</li> <li>• für die möglicherweise hier vorkommenden Arten müssen eine sehr geringe Störfähigkeit und geringe Habitatansprüche vorausgesetzt werden, eine Legal Ausnahme n. § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG darf angenommen werden</li> <li>• am Bestandsgebäude bestehen augenscheinlich keine Brutmöglichkeiten</li> <li>• auch für Fledermäuse sind weder an den durchweg jungen und mittelalten Gehölzen noch an den Gebäuden Quartierpotenziale erkennbar, Höhlen oder strukturierte Borken mit Ritzen und Spalten sind nicht ausgebildet, die Gebäudefassaden besitzen keine über Lücken zugängliche hinterlüfteten Verblendungen oder sonstige Ritzen und Spalten</li> <li>• in Bezug auf die im benachbarten Bahnhofsgelände zu vermutenden Mauereidechse ist nicht auszuschließen, dass Individuen in den Planungsbereich vordringen, dies darf insbesondere für dismigrierende Jungtiere angenommen werden; dass bei einer stichprobenhaften Überprüfung am 20.5. (bei ca. 15°C und bewölkt bis sonnigem Wetter) keine Individuen auf der Fläche beobachtet wurden, darf nicht als Abschlussbeleg gelten</li> <li>• daher sind bauzeitliche Schutzmaßnahmen angezeigt</li> <li>• der Kernlebensraum mit dem vollständigen Spektrum aller Habitatrequisiten (inkl. Überwinterungs- und Fortpflanzungsmöglichkeiten) ist auf den Gleiskörper zu verorten, eventuell auch in die noch unbebauten Ruderalflächen nördlich des Planungsraumes</li> <li>• eine reproduzierende Population auf der ca. 750 m<sup>2</sup> großen Freifläche innerhalb des Planungsraumes ist sehr unwahrscheinlich</li> <li>• mit Ausnahme der o.g. äußerst begrenzten Brutmöglichkeiten in den Gehölzen sind auf der gesamten Planungsfläche daher keine weiteren Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten zu erwarten</li> <li>• Verstöße gegen § 44 BNatSchG sind daher bei Einhaltung der gesetzlichen Fristen n. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nicht zu erwarten</li> </ul> <p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen</li> <li>• da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten</li> <li>• daher ist eine Freistellung von der Umwelthaftung im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
<b>Maßnahmen/Festsetzungen</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zur Vermeidung der Tötung von nistenden Vögeln sind die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5 BNatSchG einzuhalten</li> <li>• zum Schutz der Mauereidechse ist für die Dauer der Bauarbeiten durch geeignete Schutzeinrichtungen (Reptilienschutzzaun) ein Eindringen in das Baufeld zu vermeiden; das Baufeld, insbesondere die Erweiterungsfläche hinter dem Bestandsgebäude ist regelmäßig abzusuchen und vorhandene Individuen in das benachbarte Bahngelände zu verbringen; die Funktionalität des Schutzzaunes ist für die Dauer der Bauarbeiten sicher zu stellen</li> <li>• mit der Maßnahme kann das Tötungsrisiko auf eine allgemein akzeptables Wahrscheinlichkeitsmaß reduziert werden</li> </ul>
Hochwasserschutz / Starkregen	Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Dies soll als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden.
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: Gewerbliche Baufläche (Quelle: Kreisstadt Merzig); Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt, Konsequenz: FNP wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.</p> 
Bebauungsplan	nicht vorhanden, aktuell nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu beurteilen

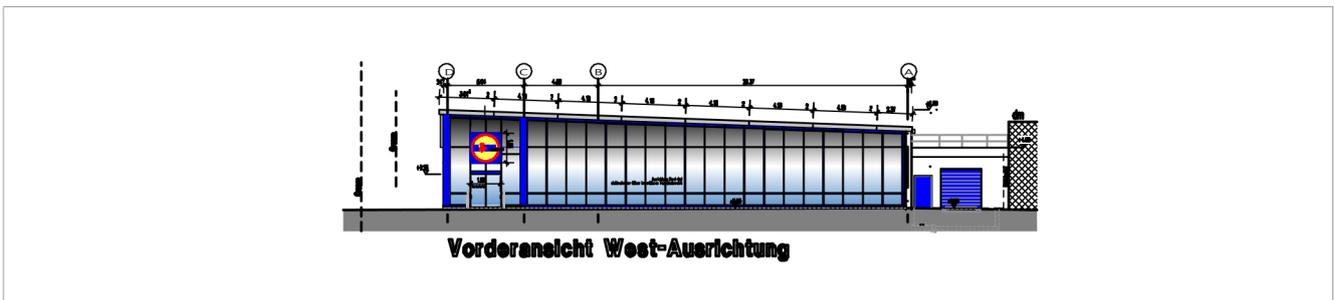




Muster-Ansicht; Quelle: Lidl Vertriebs-GmbH, Friedrichsthal; Stand: 18.01.2021



Seitenansicht; Quelle: Architekturbüro Bernardi GmbH; Stand: 13.01.2021



Vorderansicht; Quelle: Architekturbüro Bernardi GmbH; Stand: 13.01.2021

Lidl-Filiale erfolgt über den Mischwasserkanal in der Rieffstraße. Der Neubau soll ebenfalls an den Mischwasserkanal in der Rieffstraße angeschlossen werden.

Die Erschließung erfolgt nach wie vor über die vorhandenen Zufahrten von einer von der Rieffstraße abzweigenden Stichstraße und von Südwesten von der Rieffstraße.

# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Die Nutzung wird im Durchführungsvertrag konkretisiert, sodass eindeutig bestimmbar ist, welches Vorhaben der Vorhabenträger realisiert. Auf diese Weise sind Änderungen der geplanten Nutzung möglich, ohne dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Änderungsverfahren durchlaufen muss.

## Art der baulichen Nutzung

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-14 BauNVO

Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind solche Gebiete als Sonstige Sondergebiete darzustellen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Sonstiges Sondergebiet - Gebiet für großflächigen Einzelhandel; Hier: „Lidl-Filiale“ (SO<sub>EZ</sub>)

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet - Gebiet für großflächigen Einzelhandel (hier: Lidl-Filiale) festgesetzt. Entsprechend der vorliegenden Planung zum Neubau des Bestandsmarktes und Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.200 qm sind alle Einrichtungen und Anlagen zulässig, die für den Betrieb des Lidl-Marktes erforderlich sind.

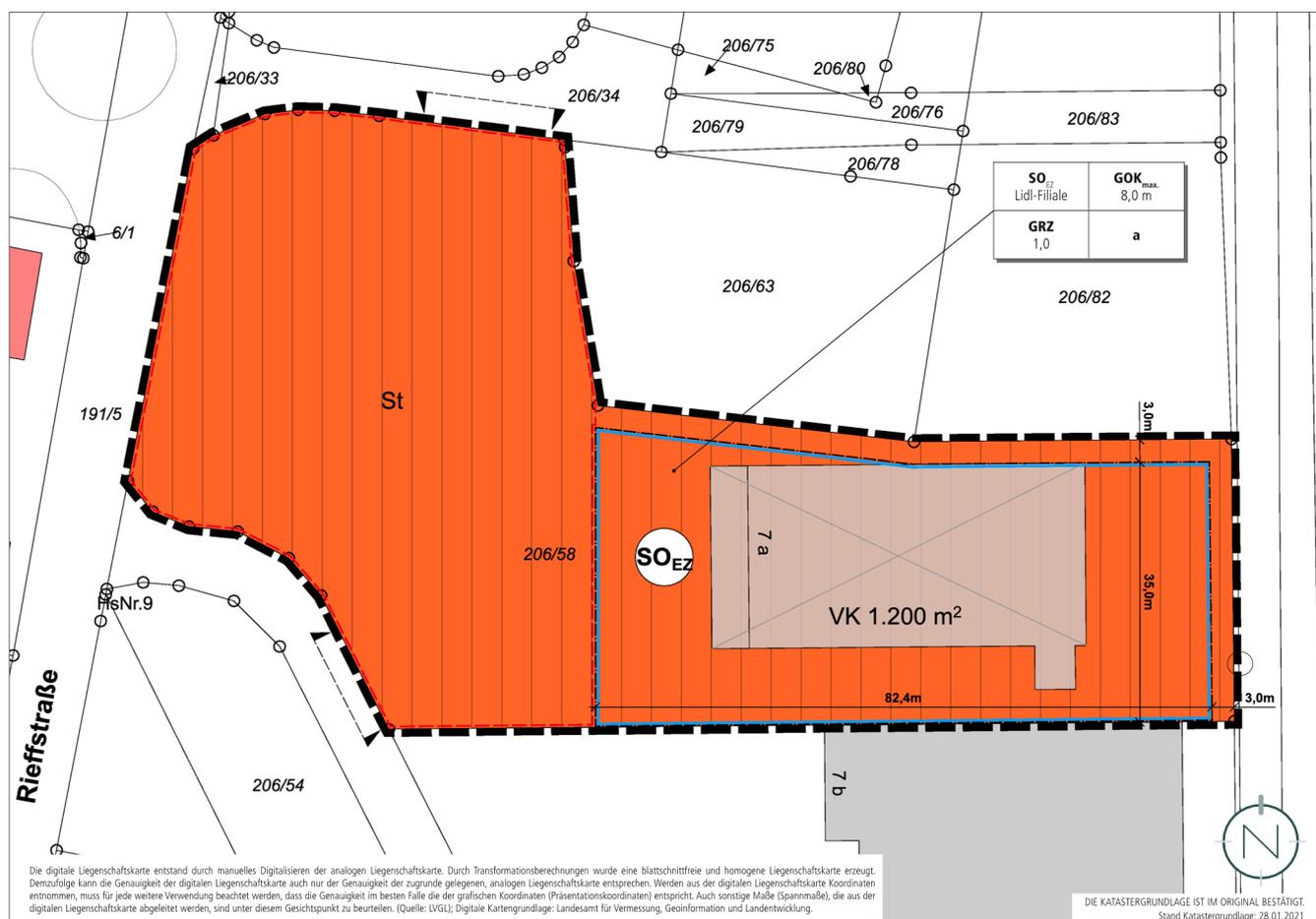
Aktuell umfasst das Bestandsobjekt eine Verkaufsfläche von ca. 800 qm. Um den geplanten Neubau zu ermöglichen, wird die zulässige Verkaufsfläche mit max. 1.200 qm festgesetzt. Durch den Neubau kann den aktuellen und zukünftigen Markt- und Kundenanforderungen Rechnung getragen werden.

Neben der festgesetzten Hauptnutzung (Lidl-Filiale) mit einer zulässigen Verkaufsfläche und den dazugehörigen Stellplätzen werden Lagerräume, Funktions- und Nebenräume, Verwaltungsräume, Aufenthalts-/ Sozialräume für Personal, Nebenanlagen, Werbeanlagen, Abfallpressen, Wertstoff- und Abfallbehälter, E-Ladestationen sowie alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb der Filiale erforderlichen Einrichtungen (z.B. Pfandräume) in den Katalog der zulässigen Nutzungen aufgenommen.

Diese gewährleisten weiterhin einen zweckmäßigen, wirtschaftlichen und reibungslosen Betriebsablauf der Filiale.

Die getroffenen Festsetzungen schaffen die Voraussetzungen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit und Realisierung des geplanten Neubaus des Lebensmittelmarktes.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs und er-



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

möglichst deren Unterbringung auf dem Grundstück.

## Maß der baulichen Nutzung

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

### Höhe baulicher Anlagen

Zur exakten Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung erforderlich.

Die festgesetzte Höhe ist unter Beachtung geringfügiger Spielräume aus dem Städtebaulichen Konzept abgeleitet und geht nicht erheblich über den Bestand hinaus (Vornutzung). Mit der Definition der Höhe der baulichen Anlage werden folgende Ziele verfolgt,

- die Errichtung überdimensionierter Baukörper durch die Begrenzung auf eine Maximale zu verhindern und
- eine angemessene Integration in die Umgebung ohne Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes zu erreichen.
- Die Funktionalität bleibt gewahrt.

Um darüber hinaus den betriebstypischen Besonderheiten eines Lebensmittelmarktes ausreichend Rechnung zu tragen, wurde festgesetzt, dass die definierte Gebäudeoberkante durch untergeordnete Bauteile überschritten werden darf. Dies ermöglicht beispielsweise die Errichtung technischer Aufbauten oberhalb der festgesetzten Gebäudeoberkante zur Gewährleistung des ordnungsgemäßen Betriebes der baulichen Anlage. Die Definition eines maximalen Flächenanteils zur Überschreitung der Höhe vermeidet eine unverhältnismäßige Ausnutzung dieser Festsetzung.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die zulässige Grundfläche ist der

Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Die festgesetzte GRZ für den Lebensmittelmarkt überschreitet die Bemessungsgrenze (§ 17 BauNVO) für die bauliche Nutzung. Die für solche Standorte durch die BauNVO vorgegebene GRZ von 0,8 kann nicht eingehalten werden und wird bereits heute schon überschritten, wobei beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan jedoch keine Bindung an die BauNVO besteht. Die gewählte Grundflächenzahl orientiert sich eng an der städtebaulichen Konzeption. Insbesondere resultierend aus:

- dem beschränkten Raumangebot und
- der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze

geht eine stärkere Verdichtung und Versiegelung hervor.

Das Plangebiet ist aufgrund der Vornutzung bereits zu großen Teilen versiegelt. Bis auf die Grünfläche im Randbereich der Fläche sowie kleineren Restgrünflächen gibt es keine unversiegelten Bereiche. Darüber hinaus stehen innerhalb des Plangebietes keine natürlichen Böden mehr an, die entsprechende Funktionen übernehmen könnten.

Mit der geringfügigen Überschreitung der BauNVO-typischen Grundflächenzahl wird der besonderen städtebaulichen Situation Rechnung getragen: Um das gesamte Sortiment nach den aktuellen Standards von Lebensmitteldiscountern anbieten zu können und das Angebot am Standort Rieffstraße (aktiver Bestandsschutz) aufrechtzuerhalten, ist eine stärkere Versiegelung am Standort erforderlich. Durch die Nutzungsintensivierung des Areals wird auch dem Grundsatz der Innenentwicklung Rechnung getragen.

Der Verzicht auf die erhöhte Grundflächenzahl würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung des Grundstückes führen, die vorgesehene Konzeption wäre nicht realisierungsfähig. Die Einhaltung der Obergrenzen wäre an diesem Standort somit unverhältnismäßig.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt.

Nachteilige Auswirkungen, resultierend aus der Überschreitung der Obergrenze der GRZ, sind nicht zu erwarten.

## Bauweise

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

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

Eine abweichende Bauweise wird festgesetzt, wenn die vorgesehene Bauweise weder als offene noch als geschlossene Bauweise bezeichnet werden kann. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit zulässiger Gebäudelänge über 50 m ist aus der städtebaulichen Konzeption abgeleitet.

Bereits die Bestandsbebauung wies eine abweichende Bauweise auf (Gebäudelänge 50 m). Zudem ist im Bestand bereits eine Bebauung im Grenzabstand vorhanden.

## Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstückes definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt.

Die Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf. Die Baugrenzen orientieren sich eng an der städtebaulichen Konzeption mit lediglich geringfügigem Entwicklungsspielraum.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z. B. befestigte Zufahrten und Zugänge, Wege sowie alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb des Discounters erforderlichen Einrichtungen (z. B. Abfallpresse & -behälter, Einkaufswagenbox, E-Ladestation, Flucht- & Außentreppe). Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend (siehe ergänzend auch Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

## Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Die Festsetzung von Stellplatzflächen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs. Parksuchverkehr in der Umgebung wird somit vermieden. Zur Gewährleistung eines reibungslosen Betriebsablaufes ist ein entsprechend großes Stellplatzangebot für Kunden erforderlich.

Durch die getroffene Festsetzung wird ein ausreichend großes Stellplatzangebot gewährleistet.

Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung die Unterbringung weiterer Anlagen und Einrichtungen (z. B. Einkaufswagenboxen), die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderlich sind.

## Anschluss an öffentliche Straßenverkehrsflächen; hier: Ein- und Ausfahrtbereiche

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Mit der Festsetzung der separaten Ein- und Ausfahrtbereiche wird sichergestellt, dass die Ein-/und Ausfahrten langfristig an den verkehrstechnisch günstigsten Positionen gesichert werden und keine Zufahrt an anderer Stelle hergestellt werden kann.

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

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Um ein bauzeitliches Eindringen von Individuen der Mauereidechse in das Baufeld zu vermeiden, ist für die Dauer der Bauarbeiten ein Reptilienschutzzaun aufzustellen und dessen Funktionalität regelmäßig sicher zu stellen. Insbesondere die Erweiterungsfläche hinter dem Bestandsgebäude ist regelmäßig abzusuchen und vorhandene Individuen in das benachbarte Bahngelände zu verbringen. Dies dient der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

## Anpflanzung von Bäumen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch

hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Ortsbild erzielt.

Die getroffene grünordnerische Festsetzung dient insbesondere der Eingrünung der Stellplätze zur Vermeidung monotoner Asphaltflächen. Die vorhandenen Bäume innerhalb der Stellplatzflächen können angerechnet werden.

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

### Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49–54 Saarländisches Wassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes und werden entsprechend der bisherigen Entwässerungssituation festgesetzt.

Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der Vornutzung bereits vorhanden (Mischsystem) und weist noch ausreichende Kapazitäten auf. Das zusätzlich anfallende Abwasser kann problemlos aufgenommen werden.

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist sichergestellt.

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

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dächer (Sonnennergieanlagen auf den Dächern): Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit.

# Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

## Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die im vorliegenden Fall aus folgenden Arbeitsschritten besteht:

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

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

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

### Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf

die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Das Plangebiet hat lediglich eine Größe von ca. 7.370 qm und wird bereits durch den Lidl-Markt genutzt. Demnach sind die als zulässig definierten Nutzungen im Plangebiet schon vorhanden (Bestandserweiterung). Es sind aktuell keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen der bestehenden Nutzungen des Ist-Zustandes auf die Nachbarschaft bekannt. Die getroffenen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen darüber hinaus weitestgehend der heutigen Nutzung (insbesondere Bauweise, Höhe baulicher Anlagen).

Das Plangebiet ist von störungsempfindlichen Nutzungen (weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe, Baustoffproduzenten, etc.) umgeben.

Durch den Neubau des Marktes samt Verkaufsflächenerweiterung werden keine negativen Beeinträchtigungen auf die umliegenden Nutzungen entstehen. Vielmehr wird die Lidl-Filiale an diesem Standort langfristig gesichert, wodurch das Planvorhaben auch zum Erhalt dieses Versorgungsstandortes beiträgt (zusätzlich zum zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt ein wichtiger gesamtstädtischer Versorgungsstandort).

Durch die städtebaulichen Festsetzungen innerhalb des Plangebiets wird ansonsten jede Form der anderweitigen Nutzung ausgeschlossen, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu erheblichen Störungen führen könnte.

Für den ruhenden Verkehr wird ein ausreichendes Flächenangebot vorgehalten, sodass negative Auswirkungen durch Stellplatzsuchende im öffentlichen Raum ausgeschlossen sind.

Insgesamt sind keine durch die Planung resultierenden nachteiligen Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bekannt.

## Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt. Der Baukörper des Lidl-Marktes besteht schon. Das Gelände ist bereits bebaut, sodass keine erhebliche zusätzliche räumliche Wirkung von der Verkaufsflächenerweiterung durch Neubau des Gebäudes ausgeht. Die Festsetzungen sind auch weiterhin an die für Lebensmittelmärkte typischen Anforderungen orientiert.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am städtebaulichen Konzept und an der umgebenden Bebauung (insbesondere Gebäudehöhe). Auch die Bauweise, etc. bleiben weitestgehend unverändert. Somit wird ein harmonisches Einfügen in den Bestand erreicht. Von der Anordnung und Gestaltung des geplanten Baukörpers geht keine erheblich dominierende Wirkung oder eine zusätzliche räumliche Wirkung gegenüber der heutigen Bestandsnutzung aus. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

## Auswirkungen auf umweltschützende Belange und Belange des Hochwasserschutzes

Aufgrund der geringen Größe der Verkaufsflächenerweiterung durch Neubau des bereits bestehenden Lebensmittelmarktes mit den vorhandenen Versiegelungen sind die Belastungen des Naturhaushaltes sehr gering.

Der Geltungsbereich weist durch die bestehenden Nutzungen auf der Fläche selbst sowie in der unmittelbaren Umgebung mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen, Bewegungsunruhen sowie Lärmemissionen und den daraus resultierenden Störungen bereits eine starke Vorbelastung auf.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind die Lebensraumstrukturen des Plangebietes und der näheren Umgebung eingeschränkt, sodass der Geltungsbereich aktuell nur eine geringe ökologische Wertigkeit für Tiere und Pflanzen besitzt. Das Gebiet hat nach derzeitigem Kenntnisstand über den beschriebenen Bestand hinaus keine

besondere naturschutzfachliche oder ökologische Bedeutung. Von dem Planvorhaben sind keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten betroffen (mit Ausnahme von evtl. der Mauereidechse). Es kommen ebenfalls keine Tier- oder Pflanzenarten mit Ausnahme der untersuchten Tier- und Pflanzenarten mit besonderem Schutzstatus vor, sodass der geplanten Nutzungen auch keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

Während der Dauer der Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen für eventuell vorhandene Mauereidechsen vorzunehmen. Durch die Maßnahmen kann das Tötungsrisiko auf ein allgemein akzeptables Wahrscheinlichkeitsmaß reduziert werden.

Insofern kann bei Beachtung der entsprechenden Maßnahmen davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

Während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung im Randbereich sind besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

### **Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen**

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange in erster Linie durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen.

Daneben spielt auch die Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen eine wichtige Rolle. Diesen Interessen trägt der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Rechnung. Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche von ca. 800 qm auf maximal 1.200 qm kann von einer langfristigen Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze ausgegangen werden.

Mit der Realisierung des Vorhabens wird der Standort der Lidl-Filiale für die nächsten Jahre gesichert.

Dies ist für die Kreisstadt Merzig und im Besonderen für den Stadtteil Merzig von großer Bedeutung, um ein umfassendes Versorgungsangebot im Lebensmittelbereich für die Bevölkerung und das Einzugsgebiet zu gewährleisten. Damit wird auch die grundlegende Versorgungsfunktion erfüllt.

Im Zuge der Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.200 qm kommt es jedoch nicht zu einem Ausbau des Sortiments über das für Lidl typische Warenangebot hinaus. Insofern können negative Auswirkungen auf andere lokale Einzelhändler infolge der Erweiterung ausgeschlossen werden.

Aus Sicht der Kreisstadt ist das Vorhaben zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes Lidl am Vorhabenstandort auf eine Gesamtverkaufsfläche von 1.200 qm zu befürworten. Es dient der Sicherung und Stärkung des Standortes Rieffstraße. In der geplanten Größenordnung steht das Erweiterungsvorhaben darüber hinaus im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der im Jahr 2016 erstellten „Handel 3.0 - Strategie zur Steuerung der Handelsentwicklung in der Merziger Kernstadt“ sowie den Zielen gemäß Landesentwicklungsplan Saarland – Teilabschnitt „Siedlung“ 2006. Diesbezüglich ist insbesondere ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher in negative städtebauliche Auswirkungen zu Lasten des zentralen Versorgungsbereiches und Nahversorgungsstrukturen voraussichtlich nicht zu erwarten.

Die Verträglichkeit der Erweiterung wurde im Rahmen einer Wirkungsanalyse nachgewiesen.

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

Im Zuge der Planung wird eine Erweiterung des Baukörpers geschaffen. Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche soll gleichzeitig eine Umstrukturierung erfolgen (u.a. wandelnde Kundenansprüche, großzügigere Gestaltung des Verkaufsraumes, optimierte Warenpräsentation). Die Ein- und Ausfahrt bleibt von diesen Veränderungen unberührt.

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

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. An der Ver-

und Entsorgungsinfrastruktur werden sich keine nennenswerten Änderungen ergeben. Die neu versiegelten Flächen werden lediglich einen geringen Anstieg des Niederschlagswasseraufkommens mit sich bringen. Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

### **Auswirkungen auf Belange des Klimas**

Infolge des Vorhabens kommt es lediglich zu einer geringfügigen Neuversiegelung. Aufgrund der Kleinräumigkeit dieser Maßnahme können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas ausgeschlossen werden. Zudem werden Festsetzungen getroffen, die im Hinblick auf den Klimaschutz angemessen sind (Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie).

### **Auswirkungen auf private Belange**

Die Planung wird sich positiv auf die privaten Belange auswirken. Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche wird die Lidl-Filiale am Standort Rieffstraße langfristig gestärkt und die Attraktivität des Sonderstandortes Rieffstraße sichergestellt. Damit wird eine örtliche Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleistet.

Darüber hinaus wird ein Beitrag zum mittelzentralen Versorgungsauftrag der Kreisstadt Merzig geleistet.

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

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

### **Gewichtung des Abwägungsmaterials**

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

## Argumente für die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Langfristige Sicherung des Versorgungsstandortes / des Sonderstandortes Rieffstraße, Umsetzung der Handlungsstrategie „Handel 3.0“ aus dem Jahr 2016
- Planungsrechtliche Absicherung des Neubaus des Lebensmitteldiscounters
- Keine entgegenstehenden naturschutzrechtlichen Vorgaben
- Keine umweltschützenden Belange betroffen
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück
- Langfristige Sicherung von Arbeitsplätzen
- Geringer Erschließungsaufwand und keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

## Argumente gegen die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

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

## Fazit

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

# Anhang

Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG i.V.m. Anlage 3 zum UVPG		
<p>Steckbrief:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit ca. 800 qm auf 1.200 qm</b></li> <li>• <b>Stellplätze Bestand: 129</b></li> <li>• <b>Stellplätze neu: 96</b></li> </ul>		
Nr.	Kriterium	Beschreibung
1.	<b>Merkmale des Vorhabens</b>	
	Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:	
1.1	Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes misst rund 7.370 qm. Die Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters darf maximal 1.200 qm betragen. Die überbaubare Grundstücksfläche beträgt rund 2.980 qm, die Stellplatzfläche umfasst ca. 3.940 qm. Die Erschließung der Fläche erfolgt über die Rieffstraße. Als Nutzungsart wird ein Sondergebiet Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Lidl-Filiale festgesetzt. Das bestehende Gebäude des Lidl-Marktes wird abgerissen und durch einen Neubau an gleicher Stelle ersetzt.
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	Das Plangebiet wird bereits entsprechend genutzt. An der Zusammensetzung der Nutzungen werden keine Änderungen vorgenommen. Die Intensität der Nutzung wird das bereits vorhandene Maß nicht wesentlich überschreiten.
1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Die vorliegende Planung eröffnet die Möglichkeit zur Erweiterung der Verkaufsfläche durch Neubau eines bereits am Standort bestehenden Lebensmittelmarktes. Aufgrund des bereits vorhandenen starken Versiegelungsgrades kommt es zu keinen umfangreichen Überbauungen von bisher unversiegelten Flächen. Lediglich der kleine Bereich am Rand des Plangebietes wird im Rahmen des Bauvorhabens überbaut. Im Plangebiet stehen keine natürlichen Böden mehr an. Die zusammenhängende Stellplatzfläche wird im Umfang nicht erweitert. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.
1.4	Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes	Ordnungsgemäße Entsorgung der entstehenden Abfälle und Abwässer, kein Anfallen von Sonderabfällen.

Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG i.V.m. Anlage 3 zum UVPG		
Nr.	Kriterium	Beschreibung
1.5	Umweltverschmutzung und Belästigungen	<p>Durch Ansiedlung von Einzelhandelsmärkten kommt es grundsätzlich zu einem verstärkten Verkehrsaufkommen (Lieferverkehr per LKW, Kundenverkehr per PKW). Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nur um eine Verkaufsflächenerweiterung von aktuell ca. 800 qm auf maximal 1.200 qm Verkaufsfläche. Die Erweiterung dient insbesondere der Optimierung betrieblicher Abläufe sowie der Verbesserung der Warenpräsentation und Barrierefreiheit. Mit einer erheblichen Erhöhung des Kundenaufkommens und einer damit einhergehenden Zunahme der Belästigungen ist nicht zu rechnen.</p> <p>Insgesamt betrachtet handelt es sich um einen langjährig etablierten und seitens der Bevölkerung gut angenommenen Lebensmittelmarkt, der durch einen Neubau zukunftsfähig gemacht werden soll. Die Fläche war bereits zuvor gewerblich genutzt und ist stark versiegelt, weshalb erhebliche Umweltverschmutzungen und Belästigungen ausgeschlossen werden können. Aktuell ist keine Umweltverschmutzung und Belästigung bekannt.</p>
1.6	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:	
1.6.1	verwendete Stoffe und Technologien	Es werden keine Stoffe und Technologien mit Gefährdungspotenzial verwendet.
1.6.2	die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Abs. 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	Es liegt kein planungsbedingtes Risiko für Störfälle im Sinne des § 2 Abs. 7 der Störfall-Verordnung vor.
1.7	Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft	Es liegt kein planungsbedingtes Risiko für die menschliche Gesundheit vor.
<b>2.</b>	<b>Standort des Vorhabens</b>	
	Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:	
2.1	bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),	<p>Der Geltungsbereich liegt innerhalb des „Sonderstandortes Rieffstraße“. Das Plangebiet dient ausschließlich der Einzelhandelsnutzung. Auch die Umgebung des Plangebietes ist zum einen durch (großflächigen) Einzelhandel geprägt. Bei dem Gebiet handelt es sich um einen etablierten Versorgungsstandort für die Kreisstadt Merzig und das zugehörige Einzugsgebiet. Zum anderen gibt es in der Umgebung auch eine Reihe gewerbegebietstypischer Betriebe des produzierenden Gewerbes (u. a. Villeroy &amp; Boch).</p> <p>Verkehrlich ist der Standort an die Rieffstraße und darüber an die L.I.O. 174 sowie die L.I.O. 173 angebunden.</p>

Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG i.V.m. Anlage 3 zum UVPG		
Nr.	Kriterium	Beschreibung
2.2	Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien)	Der Planungsraum ist bereits größtenteils versiegelt und somit anthropogen stark überprägt. Der ursprüngliche Charakter der Landschaft fehlt völlig.
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):	
2.3.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	Es liegen keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Einflussbereich des Planvorhabens. Bei dem nächsten Natura 2000-Gebiet handelt es sich um das in ca. 1,1 km Entfernung und damit deutlich außerhalb des Wirkungsbereichs des Plangebietes liegende FFH- (und gleichzeitig Naturschutzgebiet) 6505-303 „Südhang Hohe Berg“. Das Plangebiet besitzt für dieses Natura 2000-Gebiet keinerlei Bedeutung.
2.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.6	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleeen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.7	gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort nicht vorhanden. Das Überschwemmungsgebiet der Saar befindet sich etwa 150 m westlich des Geltungsbereichs und damit außerhalb des Wirkungsbereichs des Vorhabens.
2.3.9	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Das Plangebiet gehört nicht zu derartigen Gebieten.
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,	Der Standort des Vorhabens liegt Stadtteil Merzig, der im Landesentwicklungsplan (Teilabschnitt Siedlung) als Mittelzentrum ausgewiesen ist.
2.3.11	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort nicht vorhanden.

Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG i.V.m. Anlage 3 zum UVPG		
Nr.	Kriterium	Beschreibung
3.	<b>Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen</b>	
	Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen:	
3.1	der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind,	Auswirkungen im Zuge des Neubaus des Lebensmittelmarktes am Standort Rieffstraße werden sich schwerpunktmäßig auf das direkte Umfeld des Standortes bzw. in überschaubarem Maß auf den Stadtteil Merzig beschränken. Durch Kunden- und Lieferverkehr verursachte Lärmemissionen werden sich weitgehend auf den Standort selbst sowie sein direktes Umfeld beschränken (keine wesentliche Veränderung des Status quo).
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,	Es sind keine grenzüberschreitenden Auswirkungen zu erwarten.
3.3	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,	Die Schwere und Komplexität der Auswirkungen sind aufgrund des bereits vorhandenen Bestandes als gering zu bewerten. Als relevanter „Eingriff“ findet lediglich die Überbauung kleinerer Grünflächen statt.
3.4	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,	Alle Auswirkungen der Planung können z. T. durch die Baumaßnahmen, z. T. durch den Betrieb des Lebensmittelmarktes potenziell auftreten.
3.5	dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen.	Im Rahmen der Bauphase auftretende Auswirkungen (z. B. Baulärm) beschränken sich auf den Zeitraum der Bauarbeiten. Das Verkehrsaufkommen durch Kunden- und Lieferverkehr wird sich im Vergleich zur bisherigen Nutzung nicht wesentlich erhöhen, da eine Anpassung an Marktentwicklungen erfolgt, was vor allem auch der Strukturierung der Räumlichkeiten und die Warenpräsentation dient. Bzgl. der Dauer dieser Auswirkungen kann keine Prognose getroffen werden; der Lebensmitteldiscounter soll durch die vorliegende Planung langfristig gesichert werden, weshalb in den kommenden Jahren nicht mit einer Einstellung der dort vorgesehenen Nutzungen und damit verbunden mit einem Ausbleiben der Auswirkungen gerechnet werden kann.
3.6	dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben,	Die Erweiterung des bestehenden Lidl-Marktes wird lediglich zu einer geringfügigen Veränderung des Status Quo im Plangebiet selbst führen. Das Bauplanungsrecht im Umfeld bleibt unangetastet.
3.7	der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern.	Die vorliegende Planung eröffnet die Möglichkeit zur Erweiterung der Verkaufsfläche durch Neubau. Dies ist erforderlich, um den heutigen Anforderungen der Kunden nachzukommen und somit den Standort langfristig zu sichern.



# 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 m<sup>2</sup> überschreitet das Vorhaben die allgemein anerkannte Grenze der Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. 1.200 m<sup>2</sup> 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
<b>I. Grundlagen</b>	<b>5</b>
1. Aufgabenstellung	5
2. Einordnung der Projektplanung	6
3. Rechts- und Planungsrahmen	9
4. Einzelhandelskonzept der Stadt Merzig und Strategiepapier Handel 3.0	11
<b>II. Konzentrationsgebot</b>	<b>13</b>
1. Makrostandort Merzig	13
2. Bewertung des Konzentrationsgebotes	16
<b>III. Städtebauliches Integrationsgebot</b>	<b>17</b>
1. Mikrostandort „Rieffstraße“	17
2. Bewertung des städtebaulichen Integrationsgebotes	20
<b>IV. Kongruenzgebot</b>	<b>22</b>
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
<b>V. Beeinträchtigungsverbot</b>	<b>27</b>
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
<b>VI. Zusammenfassung</b>	<b>35</b>

## 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 m<sup>2</sup> auf max. 1.200 m<sup>2</sup> erweitert werden. In der geplanten Dimensionierung überschreitet der Markt die aktuell anerkannte Grenze der Großflächigkeit.<sup>1</sup> 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

<sup>1</sup> 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.<sup>2</sup>
- 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 %.<sup>3</sup>
- 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.

<sup>2</sup> Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2020, S. 363.

<sup>3</sup> 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 <sup>2</sup> VK)		Supermarkt (Ø 1.029 m <sup>2</sup> VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.344 m <sup>2</sup> 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
<b>Insgesamt</b>	<b>2.295</b>	<b>100</b>	<b>11.830</b>	<b>100</b>	<b>25.005</b>	<b>100</b>

Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2020, Sortimentsbreitenerhebung

- Als **durchschnittliche Verkaufsfläche** weisen Discounter mit ihrem gestrafften Angebot derzeit rd. 790 m<sup>2</sup> auf. Vollsortimenter benötigen dagegen wegen ihres tieferen Sortiments größere Flächen (Supermärkte durchschnittlich ca. 1.029 m<sup>2</sup> VK, Große Supermärkte durchschnittlich ca. 3.344 m<sup>2</sup> VK). Mittlerweile werden allerdings von den Discount-Betreibern Größen zwischen 1.000 und 1.500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.<sup>4</sup> Unmittelbare Sortimentserweiterungen gegenüber kleineren Filialen sind mit dem Neubau jedoch nicht verbunden. Der Lidl-Markt in Merzig wird auch nach seiner Erweiterung ein betreibertypisches 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.<sup>5</sup> 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 € / m<sup>2</sup> VK auf (bei einer durchschnittlichen Filialgröße von ca. 909 m<sup>2</sup> VK).<sup>6</sup>

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

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

<sup>6</sup> 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 m<sup>2</sup> 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:<sup>7</sup>

- „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 m<sup>2</sup> überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> 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“<sup>8</sup> erlassen. Folgende Festlegungen sind zu beachten:

<sup>7</sup> Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.

<sup>8</sup> 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 Merzig<sup>9</sup> genannten Planungsabsichten zu berücksichtigen. Zur Steuerung der Handelsentwicklung in der Kernstadt ist zudem das Strategiepapier Handel 3.0<sup>10</sup> 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 Hilbringen<sup>11</sup>, 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.<sup>12</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Hochstraße<sup>13</sup> 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

<sup>9</sup> vgl. GMA, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Kreisstadt Merzig 2013.

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

<sup>11</sup> Der nah & gut-Markt in Hilbringen wurde zwischenzeitlich geschlossen.

<sup>12</sup> vgl. GMA, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Kreisstadt Merzig 2013, S. 39.

<sup>13</sup> Mit der Schließung des Edeka-Marktes sind in der Merziger Innenstadt rd. 900 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> VK) zugestanden werden.<sup>14</sup> 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.**“<sup>15</sup>

<sup>14</sup> Der benachbarte Aldi-Markt will seine Verkaufsfläche auf 1.200 m<sup>2</sup> erweitern (Neubau am jetzigen Standort). Das hierfür notwendige Verfahren zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Aldi-Filiale Merzig Rieffstraße“ wurde vom Stadtrat bereits eingeleitet.

<sup>15</sup> 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 Einwohner<sup>16</sup> 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 km<sup>2</sup> 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 %
<b>Merzig</b>	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

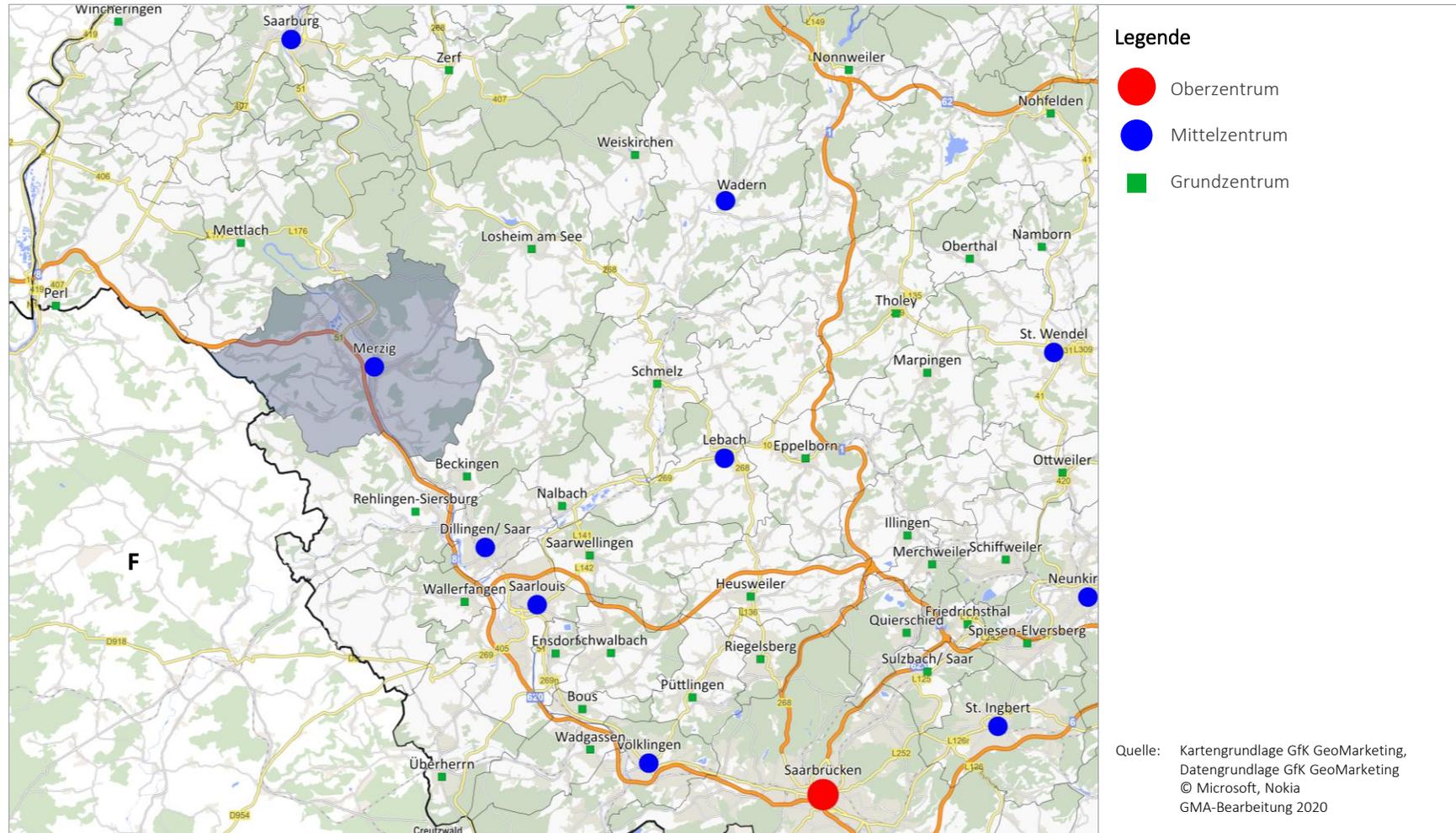
Quelle: Statistisches Am Saarland, Stand: jeweils zum 31.12. des Jahres.  
GMA-Berechnungen 2020 (ca.-Werte gerundet)

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

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

<sup>17</sup> 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 Arbeitsort<sup>18</sup> 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 Ronellenfisch 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.

<sup>18</sup> 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 Handelsentwicklung<sup>19</sup> ein erfolgreiches Zusammenspiel von Haupteinkaufslage und Ergänzungsstandort zu fördern.

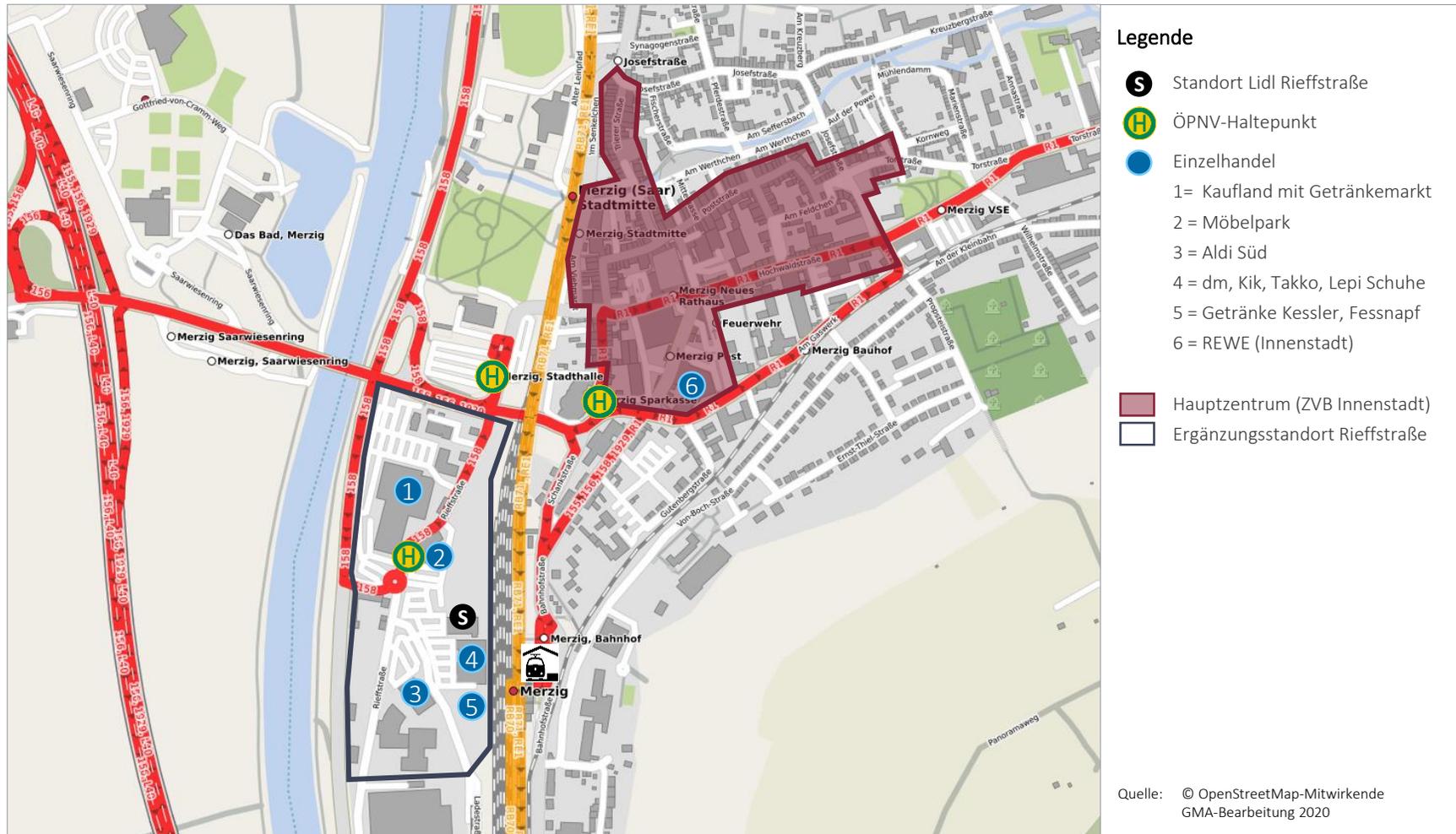
Der Planstandort von Lidl wird in westlicher Richtung durch die Rieffstraße sowie in Richtung Osten durch die Bahnlinie (Saarbücken – Trier) begrenzt. Das **direkte Umfeld** wird in alle Richtungen durch Einzelhandel geprägt. Neben der Filiale des Wettbewerbers Aldi auf der gegenüberliegenden Straßenseite 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.<sup>20</sup> 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.

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

<sup>20</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

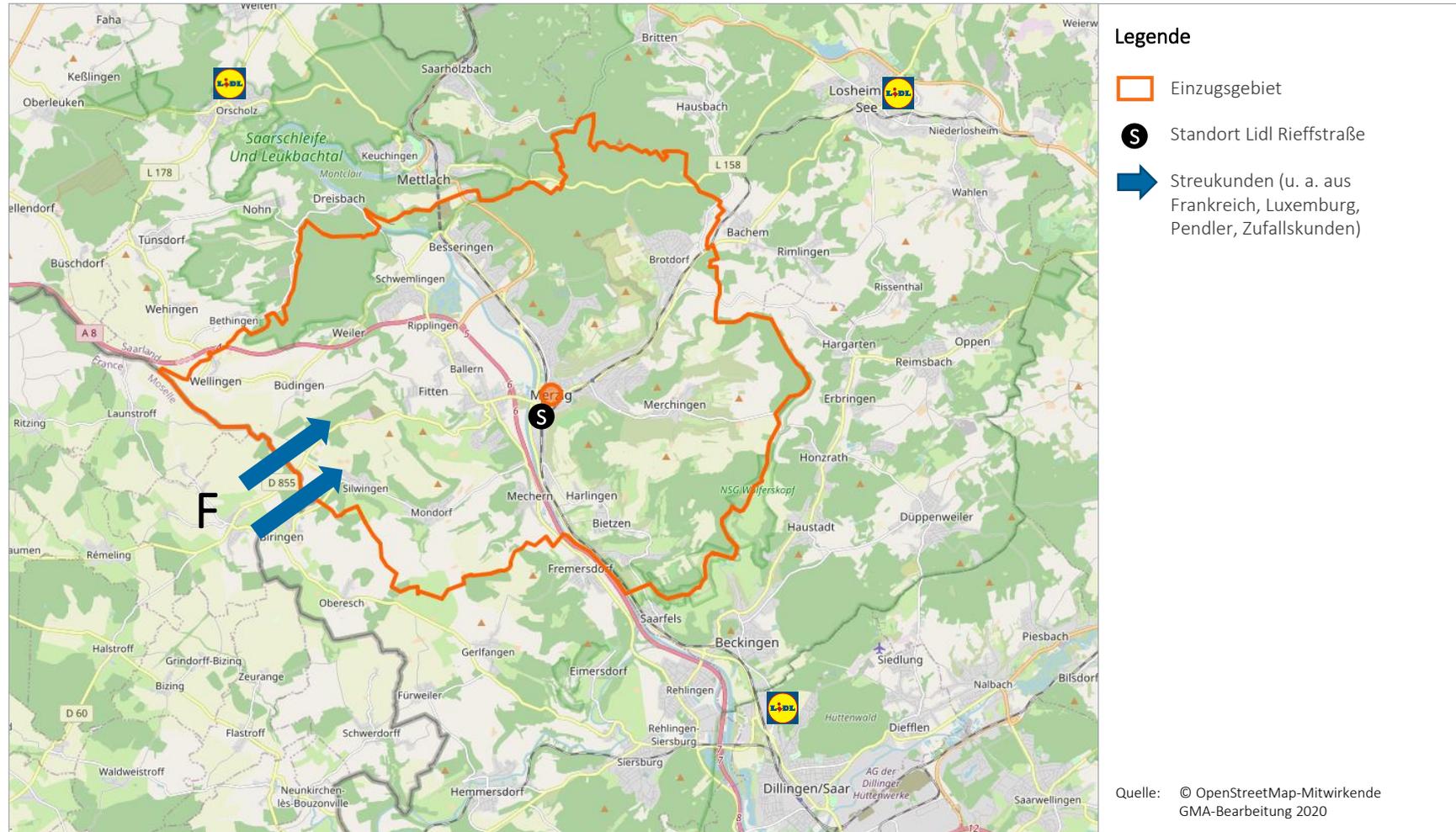
Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Standort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus ggf. nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen eine 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:

<b>Zone I:</b> Merzig-Kernstadt	ca. 11.082 Einwohner
<b>Zone II:</b> sonstiges Stadtgebiet	ca. 18.787 Einwohner
<b>Einzugsgebiet insgesamt:</b>	<b>ca. 29.869 Einwohner.</b> <sup>21</sup>

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.**<sup>22</sup>

<sup>21</sup> Quelle: Stadt Merzig, Einwohner nach Stadtteilen Stand: 30.09.2020.

<sup>22</sup> 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.<sup>23</sup>**

Bei der Berechnung der Kaufkraft ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau<sup>24</sup> 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: Bevölkerungs- 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	<b>Einzugsgebiet insgesamt</b>	<b>29.869</b>	<b>100,0</b>	<b>61,5</b>

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 m<sup>2</sup> VK anhand des Marktanteilkonzeptes ermitteln<sup>25</sup>.

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

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

<sup>25</sup> Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

**Tabelle 3: Umsatzprognose (Lidl mit max. 1.200 m<sup>2</sup> 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
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>61,5</b>	<b>8</b>	<b>4,8</b>	<b>1,2</b>	<b>6,0</b>	<b>80</b>
Streuumsätze			1,2	0,3	1,5	20
<b>Insgesamt</b>			<b>6,0</b>	<b>1,5</b>	<b>7,5</b>	<b>100</b>

\* 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 m<sup>2</sup> 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 € / m<sup>2</sup> 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. Beeinträchtungsverbot

Zur Bewertung des Beeinträchtungsverbotes 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):

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

<sup>26</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Ballern<sup>27</sup> hat sich die Versorgungssituation nun allerdings deutlich verbessert.

Insgesamt summiert sich die Angebotsfläche bei Nahrungs- und Genussmittelanbietern in Merzig aktuell auf rd. 17.480 m<sup>2</sup> VK.<sup>28</sup> Davon entfallen rd. 2.250 m<sup>2</sup> VK auf den zentralen Versorgungsbereich. Der Umsatz mit Nahrungs- und Genussmitteln liegt bei ca. 66 – 67 Mio. €.<sup>29</sup>

## 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.<sup>30</sup> 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 Fuchs<sup>31</sup> an der Wallerfanger Straße anzuführen. Im Ortsteil Siersburg sichert ein REWE-Markt die örtlich Nahversorgung.

<sup>27</sup> Eröffnung: September 2019.

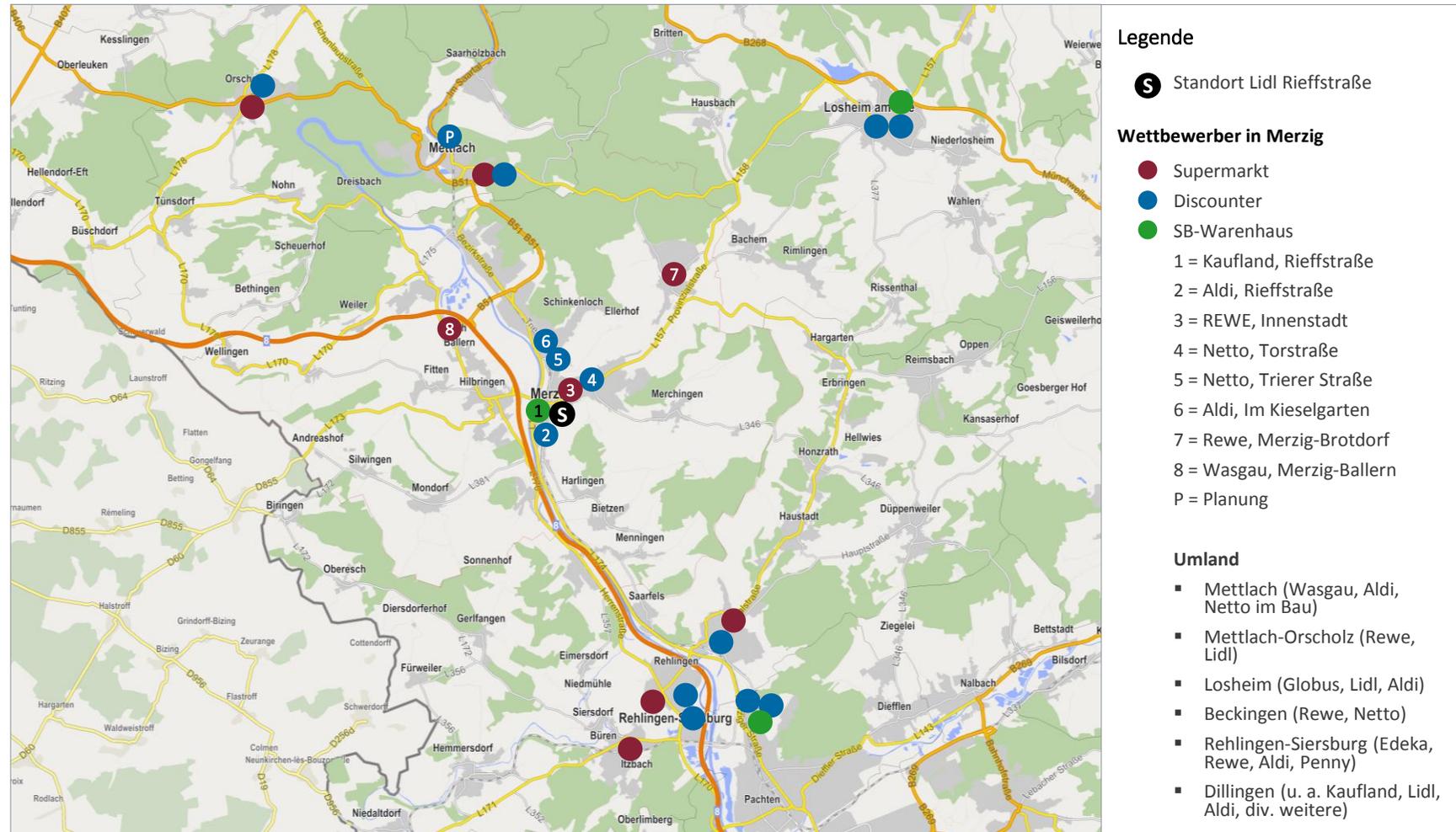
<sup>28</sup> Unbereinigte Verkaufsfläche, d. h. einschließlich Nonfood-Randsortimente bei Lebensmittelmärkten.

<sup>29</sup> Bereinigter Umsatz, d. h. ohne Nonfood-Umsätze der Lebensmittelmärkte.

<sup>30</sup> 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.

<sup>31</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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
	▪ <b>Umsatz erweiterter Lidl-Markt im Lebensmittelbereich</b>	<b>6,0</b>
Nichtlebensmittelbereich	▪ Umsatz des bestehenden Lidl-Marktes im Nichtlebensmittelbereich	1,0
	▪ Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum	0,5
	▪ Umsatz erweiterter Markt im Nichtlebensmittelbereich	1,5
	▪ <b>Umsatz Lidl-Markt insgesamt</b>	<b>7,5</b>

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 m<sup>2</sup> 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"> <li>▪ Neubau inkl. Erweiterung des bestehenden Lidl-Lebensmitteldiscounters</li> <li>▪ Lidl Bestand: rd. 800 m<sup>2</sup> VK; Lidl Planung: rd. 1.200 m<sup>2</sup> VK</li> <li>▪ Der vorgesehene Planstandort befindet sich im Süden der Kernstadt Merzig am Ergänzungsstandort Rieffstraße</li> <li>▪ 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.</li> </ul>										
Rechtsrahmen und Untersuchung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO</li> </ul>										
Standortrahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Makrostandort: Mittelzentrum Merzig, rd. 29.870 Einwohner</li> <li>▪ Verflechtungsbereich: Stadtteile von Merzig sowie die Gemeindebezirke von Mettlach, Losheim am See und Perl</li> <li>▪ Einzelhandelsstrukturen in Merzig:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Innerstädtische Haupteinkaufslage</b> (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&amp;A. Die Lebensmittelversorgung wird durch kleinere Anbieter (Lebensmittelhandwerk, Spezialanbieter) sowie durch einen REWE-Markt gewährleistet.</li> <li>▪ <b>Ergänzungsstandort Rieffstraße</b> als autokundenorientierte Fachmarktlage mit verschiedenen mittel- und großflächigen Einzelhandelsbetrieben (u. a. Kaufland, Möbelpark, Lidl, Aldi, Kik, Takko, dm, Lepi, Fressnapf).</li> <li>▪ <b>Solitärstandorte und Nahversorgungslagen</b> im Stadtgebiet, darunter Aldi und Netto (Trierer Straße / Im Kieselgarten) bzw. Netto (Torstraße)</li> <li>▪ <b>Nahversorgungsstandorte in den Stadtteilen:</b> Brotdorf (REWE) sowie Ballern (Wasgau)</li> </ul> </li> </ul>										
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das Einzugsgebiet beschränkt sich auf die Kernstadt Merzig (Zone I) sowie die sonstigen Merziger Stadtteile (Zone II)</li> <li>▪ Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 20.869 Personen</li> <li>▪ Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich im Einzugsgebiet: ca. 61,5 Mio. €</li> </ul>										
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gesamtumsatzleistung des Lidl-Marktes bei ca. 1.200 m<sup>2</sup> VK: ca. 7,2 Mio. €, davon max. 6,2 Mio. € im Lebensmittelbereich und max. 0,9 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich</li> </ul>										
Umsatzumverteilungseffekte	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: left; padding: 5px;"><b>Einzugsgebiet / Merzig</b></th> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">▪ davon ggü. Anbietern am Standort Rieffstraße</td> <td style="text-align: right; padding: 5px;">rd. 3 %</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">▪ davon ggü. Anbietern im ZVB Innenstadt</td> <td style="text-align: right; padding: 5px;">rd. 2 – 3 %</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">▪ ggü. sonstigen Nahversorgungslagen</td> <td style="text-align: right; padding: 5px;">rd. 2 %</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"><b>außerhalb des Einzugsgebietes</b></td> <td style="text-align: right; padding: 5px;"><b>&lt; 1 %</b></td> </tr> </table>	<b>Einzugsgebiet / Merzig</b>		▪ davon ggü. Anbietern am Standort Rieffstraße	rd. 3 %	▪ davon ggü. Anbietern im ZVB Innenstadt	rd. 2 – 3 %	▪ ggü. sonstigen Nahversorgungslagen	rd. 2 %	<b>außerhalb des Einzugsgebietes</b>	<b>&lt; 1 %</b>
	<b>Einzugsgebiet / Merzig</b>										
	▪ davon ggü. Anbietern am Standort Rieffstraße	rd. 3 %									
	▪ davon ggü. Anbietern im ZVB Innenstadt	rd. 2 – 3 %									
▪ ggü. sonstigen Nahversorgungslagen	rd. 2 %										
<b>außerhalb des Einzugsgebietes</b>	<b>&lt; 1 %</b>										

GMA-Zusammenstellung 2020

<b>Prüfkriterien gemäß LEP, Teilabschnitt „Siedlung“</b>	
<b>Ziel 42 Konzentrations- gebot</b>	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. <b>Die Zielvorgabe des LEP, hinsichtlich des Konzentrationsgebotes ist damit erfüllt.</b>
<b>Z 46 Städtebauliches Integrationsgebot</b>	Der Planstandort von Lidl befindet sich am <b>Ergänzungsstandort Rieffstraße</b> . Hierbei handelt es 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 <b>städtebaulichen Aspekten</b> 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.
<b>Z 44 Kongruenzgebot</b>	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. <b>Eine wesentliche Überschreitung des Verflechtungsbereichs liegt nicht vor. Das Kongruenzgebot wird durch das Vorhaben eingehalten.</b>
<b>Z 45 Beeinträchtigungs- verbot</b>	<b>Das Beeinträchtungsverbot wird durch das Vorhaben von Lidl (Abriss/Neubau inkl. Erweiterung) nicht verletzt.</b> 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 <sup>2</sup> VK)	26
Tabelle 4:	Prognose der Umsatzumverteilungen (Lidl mit 1.200 m <sup>2</sup> VK)	32